

An aerial photograph of a coastal town in Norway. The foreground shows several houses with red-tiled roofs and green lawns. A road winds through the town. In the middle ground, there is a large body of water (a fjord) with a small island in the center. The background features rolling mountains under a blue sky with scattered white clouds. The word 'aktiv.' is written in a bold, dark red font in the top right corner.

**aktiv.**

Vierveien 201, 4311 HOMMERSÅK

**Lekker fritidsbolig på Naustervik  
med god standard.  
Opparbeidet uteområde.  
Fjord- og sjøutsikt. Båtplass!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 808 640,-  
**Selger:** Terje Skadberg Byberg  
Ingvild Hauge Byberg

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 82/82 kvm  
**Tomtstr.:** 2158.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 98, bnr. 553  
**Oppdragsnr.:** 1403260028

# Drømmer du om hytte i naturskjønne omgivelser? Da kan dette være hytta for deg.

En hytte kan bety utrolig mye for livskvaliteten og gi utallige fine øyeblikk og ikke minst minner for barn og voksne.

Om du går og drømmer om ei hytte i naturskjønne omgivelser, så kan en hytte på Naustervik være noe for deg. Vierveien 201 er en sjarmerende og innholdsrik hytte med nydelig fjord- og sjøutsikt. Med flotte uteområder som gir deg muligheten til å nyte naturen og friluftslivet rett utenfor døren, samt kort vei til stranden og båt plass ligger alt til rette for bading, fiske, båtliv og herlig ferieidyll.

Naturelskere vil elske muligheten til å utforske de vakre skogsområdene, fotturer langs stier og nyte avslappende stunder ved sjøen.

Med kort vei til både Sandnes og Hommersåk er dette en hytte du virkelig får muligheten til å benytte alle helger og hele skoleferien.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	39
Tilstandsrapport .....	46
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 82 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 91 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, wc, og stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 6 kvm Soverom.

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

91 kvm Terrasse og skiferplattning.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming og manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Tegninger fremvist i ettertid.

Terrasse - 23 m2 - TBA

Skifer plattning - 68 m2 - TBA

Plattning har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Kjellerdel har en høyde på 1,89 m, og defineres ikke som målbart areal.

Gulvflate utgjør ca 23 m2.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

2158.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet og beplantet eiertomt.

### **Beliggenhet**

Vierveien 201 ligger i naturskjønne omgivelser i Naustervik på Vier ved Høgsfjorden. Hyttelivet her kan blant annet by på et trivelig hyttenabolag, flere naturstier og turområder samt solfylte holmer i Høgsfjorden. Med kort vei til stranden og båt plass ligger alt til rette for bading, fiske, båtliv og herlig ferieidyll. Gode solforhold kan nytes til nydelig utsikt.

### **Bebyggelsen**

Det er primært hyttebebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig som er oppført med ringmur/grunnmur av betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler  
Etasjeskillet i tre bjelkelag/stubbloft.  
Saltak i tre som er tekket med teglstein.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.  
Bygningen er i normal god stand iht. alder.

Forhold som har fått TG2:

Oppsummering drenering:

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Synlig grunnmurplast mot kjeller er avsluttet med klemlist. Plate/ringmur konstruksjon har ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Terrenget anbefales å ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Oppsummering av balkong, terrasse, platting:

Registrert tørkesprekker i terrassebord.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Avskalling/malingslitt rekkverk på kjellervange ved terrasse. Plattning av skifer, stedvis noe retningsavvik, sprekk/avskalling i fuger og stein.

Oppsummering av vinduer og dører:

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

-Noe mindre iring i hengerer og beslag, påregnelig med vedlikehold/smøring.

-Stedvis noe krakelering i utvendige overflater, hovedsakelig ytterdører.

-Mindre riss/sprekk i vinduskarm stue, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Stedvis overflatebehandlinger må påregnes. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Oppsummering av yttervegger:

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater. Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm. Museband behøver stedvis mindre justering. Ved montert inntil kledning, dette hindrer utluftningen av kledningen. Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Stedvis justering av museband.

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft:

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Ingen registrerte følgeskader på befaringdagen.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Forholdet bør følges opp, og forbedring av ventilering vurderes ved senere arbeider.

Oppsummering av toalettrom:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten

temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av lekkasje fra innebygde sifterne til klosettet. Vegg hengt toalett montert i 2018, arbeid utført av PS. Håland as. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Opprette mekanisk ventilering.

Innhente dokumentasjon på annen godkjent løsning for innebygde sifterne, eventuelt monterte waterguard.

Oppsummering av overflater bad:

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Vindu står i våtsone, montert dusjdør, ingen behov for tiltak.

-Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpe sluk.

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.

-Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

## **Innhold**

1.etg.: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom m/gulvvarme, toalettrom, stue m/vedovn og gulvvarme, kjøkken m/gulvvarme og utgang terrasse.

2.etg.: Hems, soverom.

Kjeller: Kjellerrom.

## **Standard**

En hytte kan bety utrolig mye for livskvaliteten og gi utallige fine øyeblikk og ikke minst minner for barn og voksne. Om du går og drømmer om en hytte i naturskjønne omgivelser og i kort avstand fra sjøen, så kan Vierveien 201 være noe for deg.

Vierveien 201 er en sjarmerende og innholdsrik hytte med nydelig fjord- og sjøutsikt.

Med flotte uteområder som gir deg muligheten til å nyte naturen og friluftslivet rett utenfor døren. Med kort vei til fotballbane og stranden med båtplass ligger alt til rette for bading, fisking, båtliv og herlig ferieidyll. Etter en lang dag ved sjøen kan dagen avsluttes med ferskvannsbad i Noravannet. Hytta er omgitt av frodige grøntområder i kort avstand til Hommersåk sentrum. Naturelskere vil elske muligheten til å utforske de vakre skogsområdene, fotturer langs stier og nyte avslappende stunder ved sjøen.

Innvendig innbyr hytta til hyttestemning og familietid. Stuen er romslig og naturlig nok familiens samlingspunkt. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og i kombinasjon med den gode takhøyden gir det en opplevelse av stuen som luftig og åpen. Vedovn er plassert sentralt i rommet og er ikke bare praktisk, men også et stemningsfullt element som sørger for knitrende varme. I tillegg er det gulvvarme i

stue/kjøkkenområdet. Alt i alt en god stue til å tilbringe tid med familie og venner.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning til stuen, og er praktisk med mye skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en tidsriktig og moderne utførelse. Mellom kjøkken og stue er det en hyggelig spisestue som binder det hele sammen. Nyt samtalene og øyeblikkene som skapes rundt spisebordet! Her ligger alt til rette for den beste matopplevelsen.

Fritidsboligen har 3 romslige soverom, hvorav 1 av dem er på loftet. Med flere overnattingsplasser kan du invitere familie og venner til en trivelig helg.

Lekkert flislagt bad i et tidløst fargevalg. Badet er innredet med vask i servantskap og dusj og har gulvvarme for den beste start på dagen. Toalettrommet er i samme stil som badet.

I kjelleren er det et romslig kjellerrom som er perfekt til vinterlagring.

Pent opparbeidet uteområde med nydelige solforhold og flott hage med trær og blomster. Vår og sommer er synonymt med lange dager utendørs, og her vil hagekosen kunne vare utover de sene kveldstimer. Med flere uteområder virker hagen både større og mer spennende. Gjør hagen til en vakker og rolig oase. Dette er virkelig et sted du kan finne ro for både kropp og sjel. Tenk så deilig å slappe av her mens barna leker i hagen! Både små og store vil storkose seg her. Ingenting er overlatt til tilfeldighetene - alt fremstår som godt behandlet og tilpasset hverandre i nydelig harmoni.

Velkommen!

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox.

### **Parkering**

På egen eiendom.

## **Solforhold**

Meget bra solforhold fra morgen til kveld.

## **Diverse**

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stuen, ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

C

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 690 000

### Omkostninger kjøper

4 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

117 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

---

118 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 808 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 825 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 828 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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 6 295 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Dette inkluderer abonnementsgebyr for vann og avløp, og hytte/øyrenovasjon.

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 888 406 for år 2024

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

I tillegg er man som eier av hytten medlem i Naustervik Hyttevann som har ansvar for felles dypvannsbrønn m/pumpesystem inn til hyttene i området (ca 25 hytter). Det tas prøver av vannkvalitet 2 ganger pr år som sjekkes av Mattilsynet. Dette koster ca. kr. 500,- pr år. (testing av vann og strømforbruk). Eventuelle ekstraordinære kostnader med dette systemet må betales i fellesskap med de andre hytteeierne. Man er også medlem i Naustervik Hytteforening som pr dags dato koster ca 200,- pr år.

Det medfølger en båt plass ved Naustervik Kaianlegg merket nr 13.

### **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 553 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:

1108/98/553:

02.07.2008 - Dokumentnr: 542794 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:98 Bnr:24

01.01.2020 - Dokumentnr: 1626567 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:98 Bnr:553

01.02.2002 - Dokumentnr: 1127 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Homnes Pål

Født: 04/03-1988

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:10

gnr. 98 bnr. 10 skal ha 3 båtplasser

Med flere bestemmelser

-----

Transport

Fra: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:124

Til: Homnes Pål

Født: 04/03-1988

-----

Transport

Fra: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:24

Til: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:553

14.10.2009 - Dokumentnr: 772004 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:514

14.10.2009 - Dokumentnr: 772004 - Bestemmelse om vannrett  
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:514  
Rett til utslippsledning for gråvann med tilhørende slamskiller m.v.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 30.06.2015.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.06.2015.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig avløp. Felles privat vei. Private avløpsledninger er separert. Privat vann fra felles dypvannsbrønn med andre hytteeiere (ref. punkt under "andre utgifter")

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål jmf Reguleringsplan for hytteområde nordvest for Naustervik med PlanID 96301. Vedtatt dato: 10.02.1998.  
Dato for siste endring: 07.07.2008.

Ifølge gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger eiendommen i hensynsone H320 Flomfare og hensynssone H310\_3 Ras- og skredfare.  
Kommuneplanbestemmelser med nærmere beskrivelse fås ved henvendelse megler.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. 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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 5.900,-Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Trond Kristoffersen

Partner / Eiendomsmegler MNEF, [trond.kristoffersen@aktiv.no](mailto:trond.kristoffersen@aktiv.no)

Tlf: 450 07 761

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

### **Salgsoppgavedato**

17.02.2026

# **Vi har gleden av å presentere Vierveien 201!**

En sjarmerende hytte med idyllisk beliggenhet i Naustervik.  
Hytta er omgitt av frodige grøntområder, sjø og majestetiske fjell.





Med kort vei til stranden og båt plass ligger alt til rette for bading, fiske, båtliv og herlig ferieidyll.



Et sted hvor hvilepulsen inntreffer og minner skapes.



Gangsti mellom hytten og sjøkanten i naturskjønne omgivelser.



Pent opparbeidet uteområde med nydelige solforhold og flott hage med trær og blomster.



Med flere uteområder virker eiendommen både større og mer spennende.





Den store hagen/eiendommen er et paradys for grønne fingre og naturelskere. Omgitt av vakker natur og rolige omgivelser, vil denne hytten være et drømmested for deg som ønsker å bo i harmoni med naturen.



Tenk så deilig å slappe av her mens barna leker i hagen!





Her kan du dyrke dine egne grønnsaker og urter, lage hyggelige pikniker eller bare nyte fredelige stunder omgitt av vakre blomster og trær.



Romslig parkering på egen tomt.



Innendig innbyr hytta til hyttestemning og familietid.



Lys og trivelig hytte med mye naturlig lys.



Vedovnen sørger for knitrende stemning.



Mellom kjøkken og stue er det en spisesplass som binder det hele sammen.



Hytta har en kjekk planløsning med stue og kjøkken i ett. Et fint samlingssted, hvor du kan finne roen og skape gode minner.





Det er gulvvarme i både kjøkken- og stueområdet for den beste opplevelsen året rundt.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass som legger til rette for god arbeidsflyt.



Integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Toalettrom



Inngangsparti



Flott flislagt bad i et tidløst fargevalg - gulvvarme.



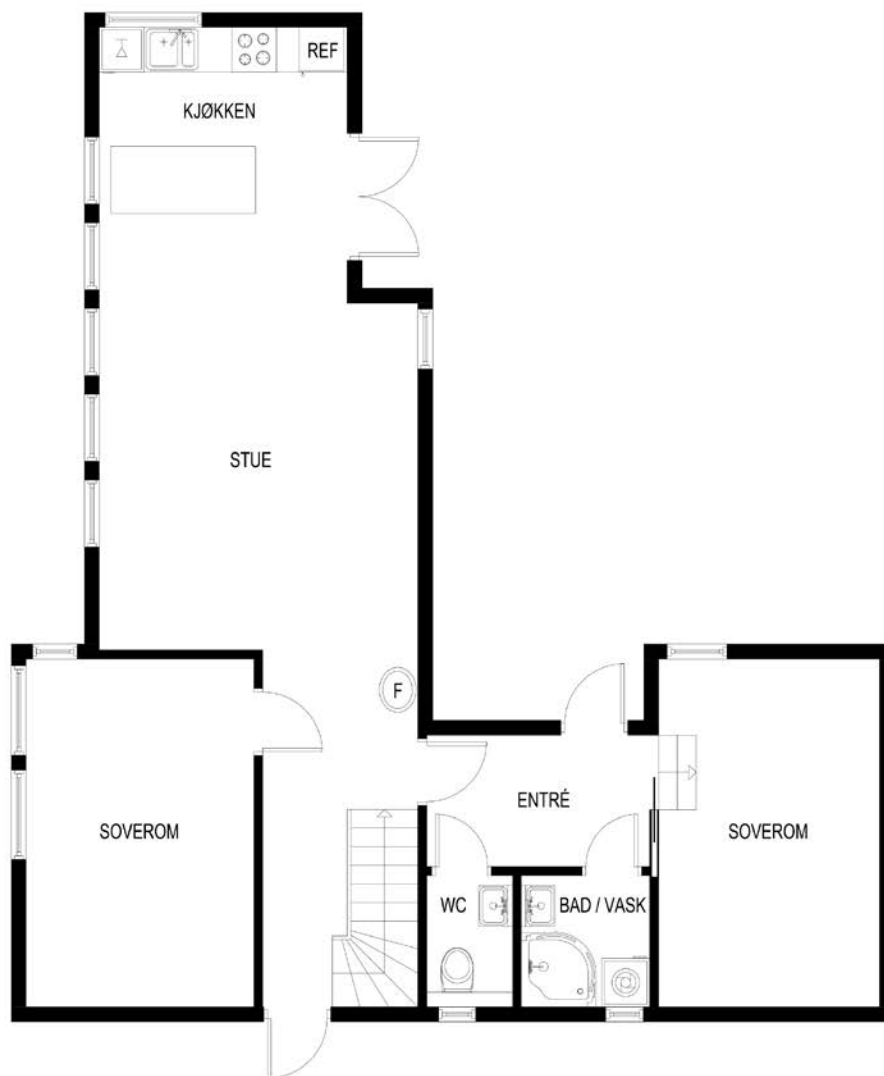
Loftsrom



Kjeller



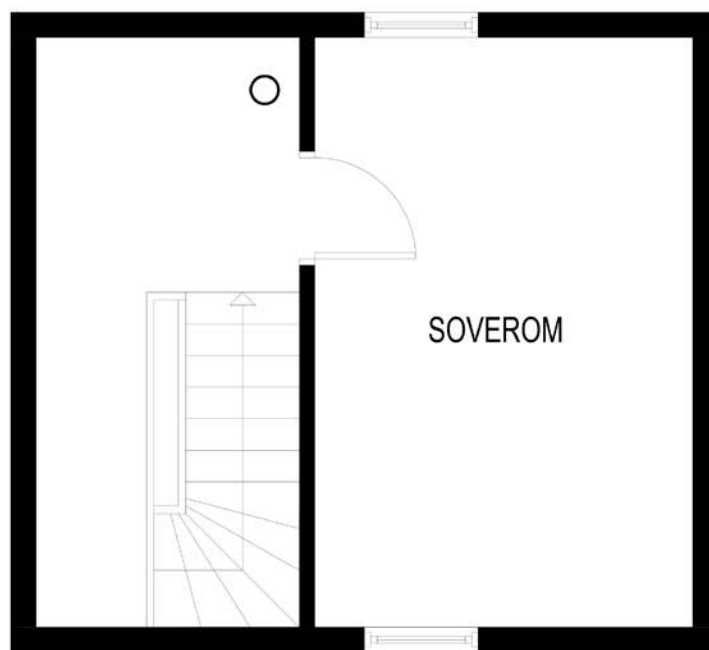
Loft



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

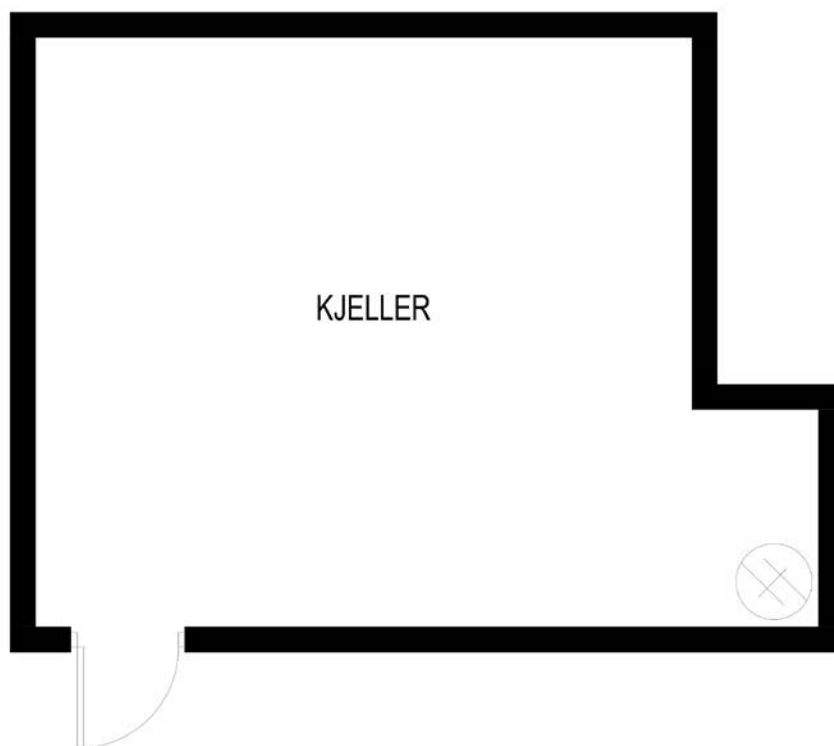
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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



Med moderne bekvemmeligheter og en vakker beliggenhet vil denne eiendommen gi deg alt du leter etter i et feriested.



Ta sjansen nå, og opplev sjarmen og skjønnheten Naustervik har å tilby.

# Vedlegg



# 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

Ingvild Hauge Byberg

Terje Skadberg Byberg

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vierveien 201

4311 Hommersåk

1108-98/553/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Vi har brukt hytten svært lite. En sjelden gang kan vi oppleve lukt på badet ved ankomst. Vi har da etterfylt sluker og latt vannet renne i dusj og vask.

I tillegg opplevde vi at vannet de første årene etter at hytten var ferdigstilt, rant sakte i sluken i dusjen. Klage ble sendt til utbygger. Det viste seg at rørlegger hadde lagt avløp fra bad ut til dreneringsgrøft, men maskinentreprenør hadde glemt å koble denne på avløpsnett.

Stolt Bolig (utbygger) rettet feilen med å koble avløpsrør fra bad til det private avløpsnett.

Avløp har siden vært koblet på det private avløpsnett (Naustervik Avløpsforening).

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Stolt Bolig

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet utvendig avløp fra bad til privat avløpsnett (Naustervik Avløpsforening).

---

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

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** PS Håland Rør as

**Beskrivelse av arbeidet:** Montere vegghengt toalett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiferterrassene er utført av selger/ufaglært. Treterrassen mot parkeringssiden er utført av selger/ufaglært. Tretrapp fra skiferterrasse ned mot hagen er utført av ufaglært/selger.

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Det dryppet fra varmtvannsbereder som står i kjelleren ned på betonggulvet. Dette er utbedret av rørlegger PS Håland Rør.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** PS Håland Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Reparasjon varmtvannsbereder. Ekspansjonskar og ventiler.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja



Se svar på spørsmål 1

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** StoltBolig

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet utvendig avløp fra bad til privat avløpsnett (Naustervik Avløpsforening).

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** PS Håland Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert vegghengt toalett. Er også svart på under spørsmål 2.

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja



#### Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Kreatel

Beskrivelse av arbeidet: Montert lamper

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kreatel

Beskrivelse av arbeidet: DLE utførte kontroll av elektrisk anlegg med noen småfeil som ble utbedret av elektriker fra Kreatel. Skiftet jordfeilautomat og montert koblingsboks. Saken er avsluttet fra DLE 6 september 2024.

---

## 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**

\* Frivillig medlemskap i Naustervik Hytteforening.

\* Pliktig medlemskap i Naustervik Hyttevann

\* Pliktig medlemskap i Naustervik Avløpsforening. Medlemmene er ansvarlig for privat avløpsnett fra hyttevegg ned til slamskiller. Sandnes kommune er ansvarlig for slamskiller og drift av denne. Sandnes kommune fakturerer for renovasjon og avløp (tømming av slamskiller).

\* Tinglyst rett til vann fra felles borehull (Naustervik Hyttevann).

\* Tinglyst rett til tilkobling til utslippsledning for gråvann med tilhørende slamskiller og utslippsledning til sjøen (Naustervik Avløpsforening).

\* Tinglyst veirett fra Vierveien ned til egen tomt

---



## 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.

# Vierveien 201 4311 HOMMERSÅK

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2015

BRA: 82 m<sup>2</sup>

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 29.1.2026 (Gyldig til 29.1.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 98 BNR: 553

Kåre Vatland  
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO  
902 97 450

Vierveien 201  
4311 Hommersåk

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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.

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39535>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felte Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av flatt terreng, ingen registrert konsekvens på befaringdagen.
Balkong, terrasse, platting	Forholdene vurderes som aldersrelaterte. Det anbefales normalt vedlikehold og oppfølging over tid.
Vinduer og dører	Vinduer og dører fra byggeåret med normal aldersslitasje. Registrerte forhold gir ikke behov for umiddelbare tiltak, men indikerer vedlikeholdsbehov over tid.
Yttervegger	Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, justere musebånd der nødvendig og fjerne ved som er montert inntil kledningen for å bedre utlufting og redusere fuktbelastning.
Takkonstruksjon og loft	Manglende ventilering i takutstikk kan medføre risiko for kondens i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert følgeskader eller tegn til lekkasje ved befaring.
Toalettrom	Naturlig avtrekk alene gir utilstrekkelig ventilasjon under ugunstige klimaforhold. Det mangler drengåpning for kontroll av lekkasje fra innebygde sistene.
Våtrom: Bad	Forholdene vurderes ikke å gi behov for umiddelbare tiltak, men bør følges opp over tid. Eventuell «bom» i flis kan utbedres ved behov.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer på soverom loft tilfredsstiller ikke krav til rømning. Overordnet krav er tilfredsstilt via ytterdører.

Krav til vindu -minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysforhold er ikke kontrollert.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på deler av kjellertrapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Støttemur oppført i naturstein, ingen spesielle merknader utover manglende rekkverk.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket.

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
29.1.2026

Rapportdato  
29.1.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Ingvild Hauge Byberg  
Navn: Terje Skadberg Byberg

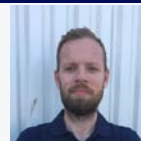
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kåre Vatland  
Firma: Duo Takst AS  
Tittel:

Telefon: 902 97 450  
Epost: KV@DUOTAKST.NO  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



#### Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, er stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Vierveien 201, 4311 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 98

Bruksnr: 553

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig som er oppført med ringmur/grunnmur av betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler  
Etasjeskillet i tre bjelkelag/stubbloft.  
Saltak i tre som er tekket med teglstein.  
Takrenner/nedløp i aluminium.  
Vinduer og dører med isolerglass.  
Bygningen er i normal god stand iht. alder.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal bruks slitasje.  
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.  
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Fritidsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	6	6 Romfordeling: Soverom. - BRA-i (internt bruksareal)	0	0	0
1. etasje	76	76 Romfordeling: Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, wc, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	0	0	91
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91</b>

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming og manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.  
Tegninger fremvist i ettertid.

Terrasse - 23 m<sup>2</sup> - TBA  
Skifer platting - 68 m<sup>2</sup> - TBA

Platting har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Kjellerdel har en høyde på 1,89 m, og defineres ikke som målbart areal.  
Gulvflate utgjør ca 23 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)  
Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.  
Synlig grunnmursplast mot kjeller er avsluttet med klemlist.  
Plate/ringmur konstruksjon har ikke synlig grunnmursplast, varierende praksis.

Terreng omkring boligen er stedvis flatt.  
Terreng anbefales å ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/kjeller, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-1**

Stag ikke ipusset.  
Det registreres stedvis mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

## 6.3 Krypkjeller



### Beskrivelse

Krypkjeller/kjellerrom med takhøyde på 1,89 m.  
Synlig ventilering med veggventiler.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Nei

Er det synlig fukt eller vann i krypprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

### Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 12,8 vektprosent.

### Oppsummering av krypkjeller

TG-1

Mye oppbevert på befaringsdagen, noe begrenset tilkomst enkelte steder.  
Det ble ikke registrert fukt eller tegn til kondensering av synlig del.  
Krypkjeller er en særlig fuktsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.  
Det er ikke kontrollert om diffusjonstetting er montert i gulv, antatt montert  
Krypkjeller skal alltid har tilstrekkelig luftgjennomstrømning og fuktsikring.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt? Nei

### Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Rom under terreng / krypkjeller  
Krypkjeller utført i betong. Det ble ikke registrert fukt, vanninntrenging eller saltutslag på synlige flater. Hulltaking er ikke foretatt grunnet betongkonstruksjon og begrenset tilgjengelighet.

## 6.5 Balkong, terrasse, plattning



Type	Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplysning gitt i egenerklæring: 2018 "Skiferterrassene er utført av selger/ufaglært. Treterrassen mot parkeringssiden er utført av selger/ufaglært. Tretrapp fra skiferterrasse ned mot hagen er utført av ufaglært/selger."	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-2</b>	
<p>Registrert tørkesprekker i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyer, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Avskalling/malingslitt rekkverk på kjellervange ved terrasse. Platting av skifer, stedvis noe retningsavvik, sprekke/avskalling i fuger og stein.</p>	

## 6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



## Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret.

Merknader:

- Noe mindre iring i hengerer og beslag, påregnelig med vedlikehold/smøring.
  - Stedvis noe krakelering i utvendige overflater, hovedsakelig ytterdører.
  - Mindre riss/sprekk i vinduskarm stue, ingen umiddelbar behov for tiltak.
- Stedvis overflatebehandlinger må påregnes.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.



## 6.7 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje i overflater.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Museband behøver stedvis mindre justering.

Ved montert inntil kledning, dette hindrer utluftningen av kledningen.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Stedvis justering av museband.



## 6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra

Fra bakken

#### Totalvurdering av skorstein over tak

TG-1

Stålpipe med ildsted stue 1. etasje.

Det ble ikke registrert avvik ved visuell besiktigelse av pipe i 2. etasje eller ved utvendig kontroll fra bakkeplan.

Merknad:

-Branntilsyn utført den 21.07.2022, ingen avvik ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

-Mindre sprekk i brannplate i ildsted.



## 6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon

Saltak

Type loft

Innredet (lukket konstruksjon)

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	
<b>TG-2</b>	
<p>Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering. Ingen registrerte følgeskader på befaringsdagen.</p> <p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forholdet bør følges opp, og forbedring av ventilering vurderes ved senere arbeider.	

## 6.10 Takteking



Type takkonstruksjon	Saltak
Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	
<b>TG-1</b>	
<p>Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.</p> <p>Tilstand er satt iht alder.</p> <p>Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.</p> <p>Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p>	

## 6.11 Kjøkken



### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Innredning fremstår i god stand iht. alder, mindre bruksmerker registrert. Merknad:  
-Påregnelig med mindre justering av fronter.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er etablert mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket vurderes som tilfredsstillende og uten registrerte avvik.

## 6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer på soverom loft tilfredsstillende ikke krav til rømning. Overordnet krav er tilfredsstillt via ytterdører. Krav til vindu -minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Dagslysforhold er ikke kontrollert.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
<p>Rekkverk på deler av kjellertrapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.</p> <p>Støttemur oppført i naturstein, ingen spesielle merknader utover manglende rekkverk. Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
<p>Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.</p>	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

## 6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Ja

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstille.  
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til klosettet. Vegg hengt toalett montert i 2018, arbeid utført av PS. Håland as.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette mekanisk ventilering.  
Innhente dokumentasjon på annen godkjent løsning for innebygget sisterner, eventuelt monterte waterguard.

## 6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplysninger gitt av eier: "Rørlegger la avløp fra bad ut til dreneringsgrøft under bygging. Maskinentreprenør glemte å koble denne på avløpsnett. Sen avrenning i dusj første år etter overtakelse førte til klage og feil ble oppdaget. Stolt Bolig (utbygger) rettet feilen utendørs med å koble avløpsrør til avløpsnett." "Det dryppet fra varmtvannsbereider i kjeller ned på betonggulv. Dette er utbedret av rørlegger P.S. Håland."	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Bygningens avløpsrør fra 2015/2018, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  Eier opplyser at fritidsbolig ble koblet til sortvann (avløpsanlegg/reanseanlegg) via Naustervik Avløpsforening i 2018. Drift av anlegget har i ettertid blitt overtatt av Sandnes kommune. For ytterligere informasjon konferer med eier.	

## 6.15 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Bygningens avløpsrør fra 2015/2018, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.</p> <p>Eier opplyser at fritidsbolig ble koblet til sortvann (avløpsanlegg/reuseanlegg) via Naustervik Avløpsforening i 2018.</p> <p>Drift av anlegget har i ettertid blitt overtatt av Sandnes kommune. For ytterligere informasjon konferer med eier.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<p><b>Oppsummering av vannledninger</b> <span style="float: right;">TG-1</span></p> <p>Vannrør fra byggeår og ved tilkobling av brønn/Naustavik velforening i 2018.</p> <p>-Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.</p> <p>Ledningsnett</p> <p>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

## 6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

Oppsummering av elektrisk

- Elektriske anlegget fra byggeåret.
- Samsvarserklæring for el-anlegg fremvist.
- El-kontroll utført i 24.06.2024, registrert avvik, sak avsluttet. Dokumentasjon fremvist.
- Ny måler montert i 2016.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.



6.17 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Krypkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra byggeåret, ingen avvik registrert.

-Ekspansjons tank montert i 2022.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Det dryppet fra varmtvannsbereder som står i kjelleren ned på betonggulvet.

Dette er utbedret av rørlegger PS Håland Rør."

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

## 6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, øvrige rom er ventiler via ventiler i vindu.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilering via vindus ventiler og mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Ingen utilstrekkelig ventilering registrert på befaringdagen.

Kondensering kan oppstå ved bruksendring av bolig, anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering.

## 6.19 Våtrom: Bad



## Overflate

### Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.  
 Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, og servant i innredning.  
 Mekanisk avtrekk.  
 Varmekabler i gulv.  
 Ca 13 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.  
 Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist hjelpesluk  
 17-20 mm dørterske, synlig oppbrett av membran ved dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Vindu står i våtsone, montert dusjdør, ingen behov for tiltak.
- Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av fliselim under en flis ved hjelpe sluk. Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak. "Bom" kan utbedres med bi-imp eller lignende.
- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.



## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei



Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, vannuttak for vaskemaskin, og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-0</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.20 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig gulv av parkett.  
Vegg og takoverflater av mdf plater/panel.  
Hvitmalt glatte dører.

### Oppsummering

TG-1

Gulv i betong kan ha forskjellig krymping/nedbøy, mindre ujevnheter er ikke unormalt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk og da gjerne i kombinasjon med lange spenn og nedbøy. Stedvis gliper i overgang parkett/gulvlister, dette skyldes krymp/svinn i betongen. Stedvis småhakk, spenninger, og noe falming på parkett, påregnelig normalt.

## 6.21 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
-Skyvedør er noe stri å betjene, behøver mindre justering.

## 6.22 Opplysning/annet

### Beskrivelse

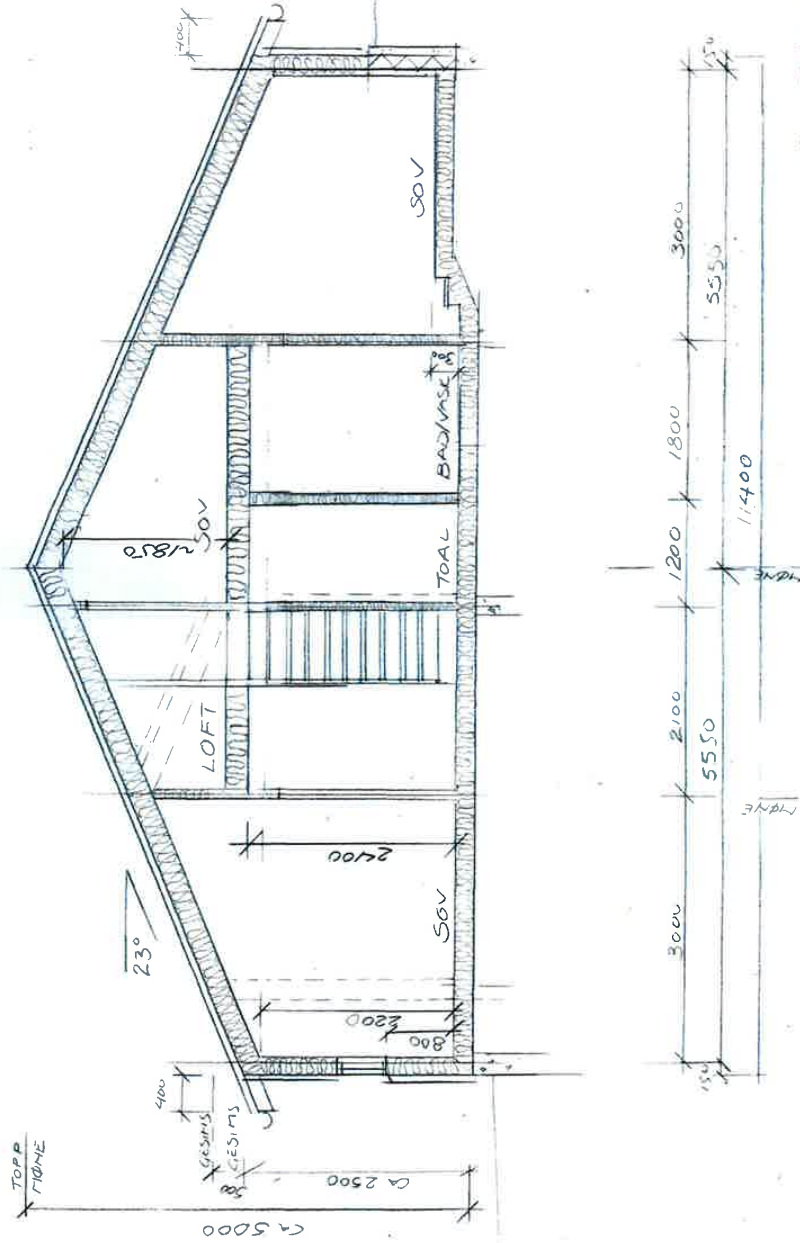
Opplysning gitt i egenerklæring:  
"41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?  
◆ Ja  
\* Frivillig medlemskap i Naustervik Hytteforening.  
\* Pliktig medlemskap i Naustervik Hyttevann  
\* Pliktig medlemskap i Naustervik Avløpsforening. Medlemmene er ansvarlig for privat avløpsnett fra hyttevegg ned til slamskinner. Sandnes kommune er ansvarlig for slamskinner og drift av denne. Sandnes kommune fakturerer for renovasjon og avløp (tømming av slamskinner).  
\* Tinglyst rett til vann fra felles borehull (Naustervik Hyttevann).  
\* Tinglyst rett til tilkobling til utslippsledning for gråvann med tilhørende slamskinner og utslippsledning til sjøen (Naustervik Avløpsforening).  
\* Tinglyst veirett fra Vierveien ned til egen tomt"

## 6.23 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

201004511-5



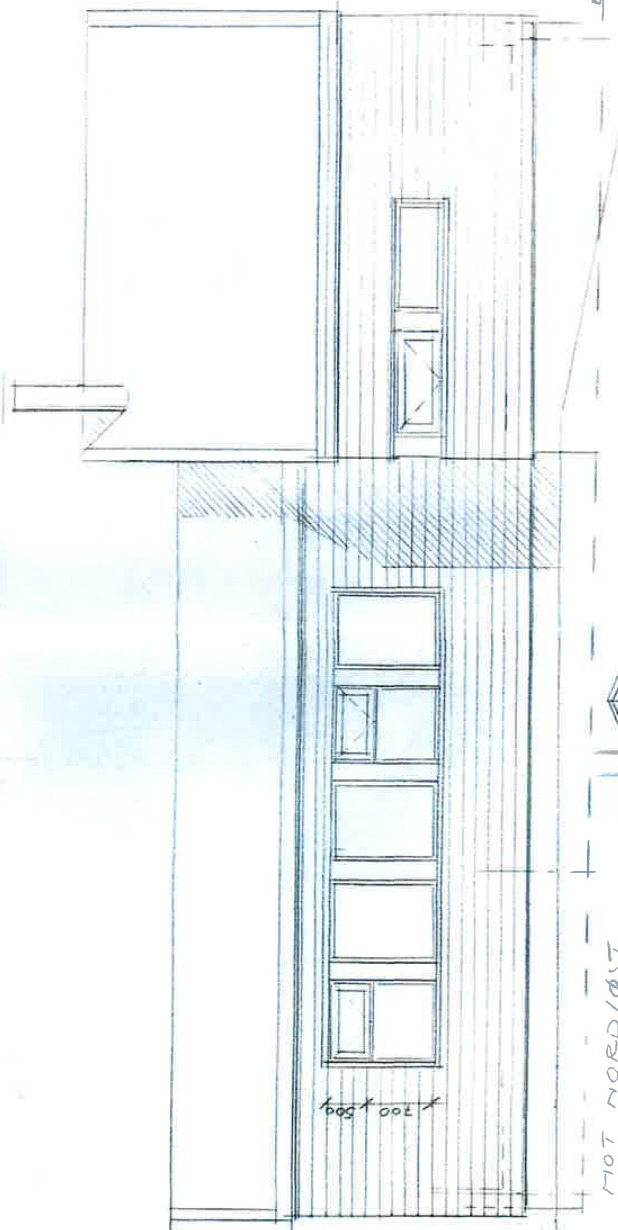
Arkitekt og bygningssagfører  
 Hansines Kommune  
 Side: 7941.2011

A 02.23.11 IT ETASJE HØYDE

PROJEKT	HYTTE FOR TEEJE BYBERG		
TITTEL	BERG, SAGEL, SANDNES		
FORFATTER	SNI/TT		
STATUS	1. PLAN	2. PLAN	3. PLAN
1:50	18.06.10	11/07/12	05
ARKIV	A		

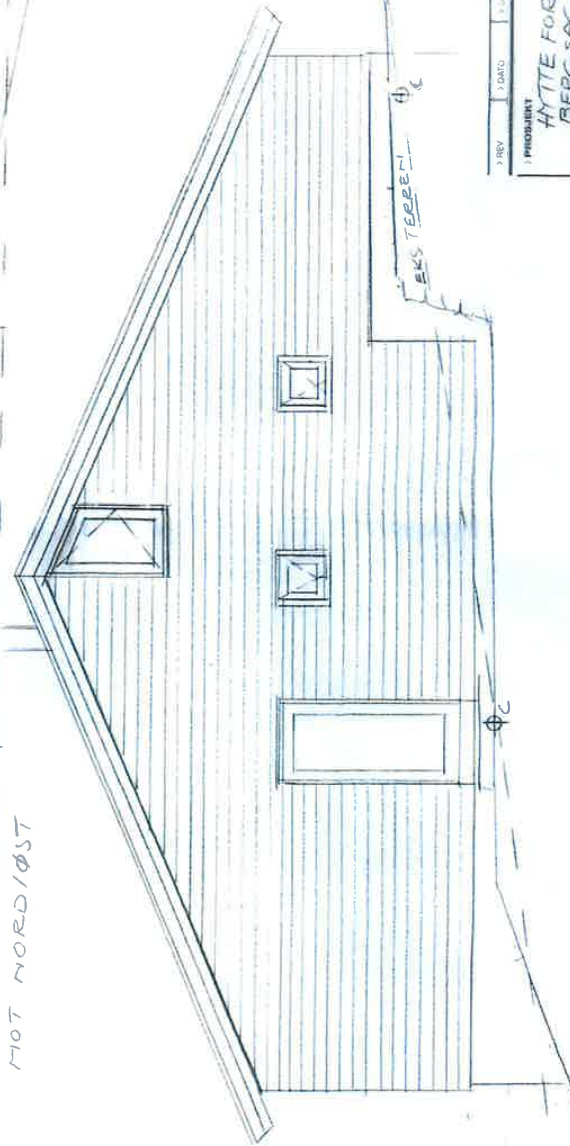
**ARKVEST**  
 ARKITEKTFORETAK VEST AB  
 P.O. Box 20 • Hovden 545  
 T: 51 86 12 20 • F: 51 86 12 41  
 arkvest.no

2010045132



MOT NORDØST

ØKS TE



MOT NORDVEST

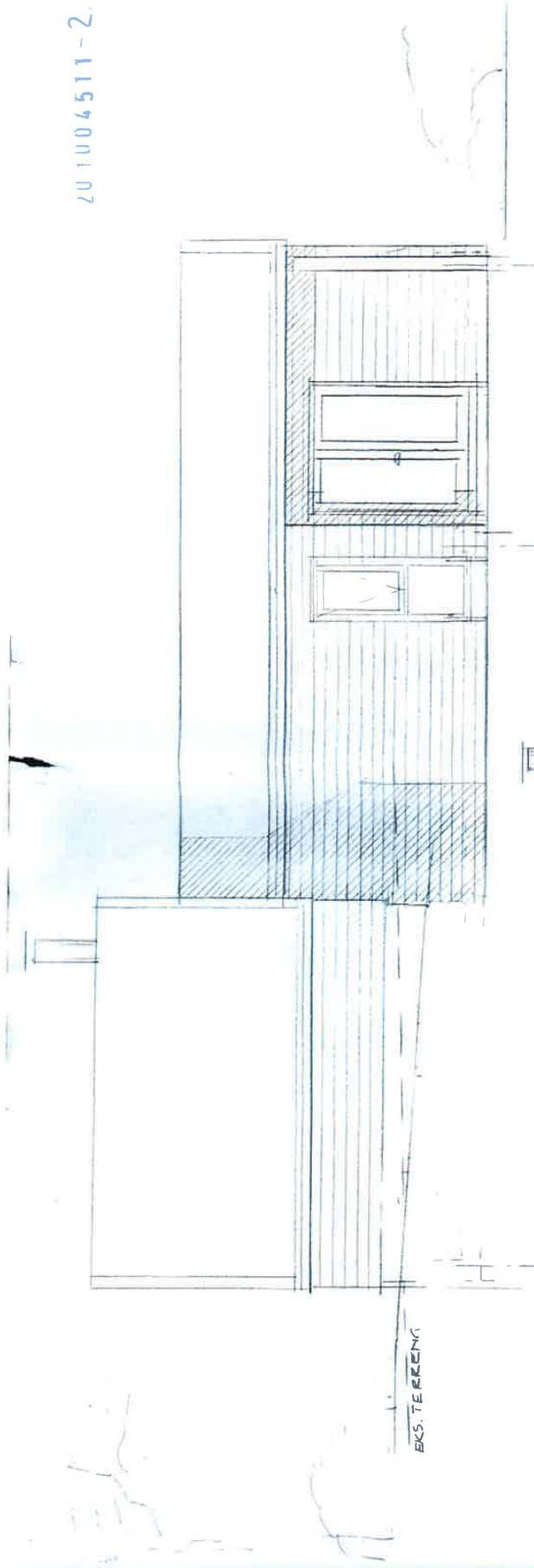
ØKS TEBER

Gutkjønt av bygningssjefen  
i Sandnes kommune

Arkitekt  
394 2011

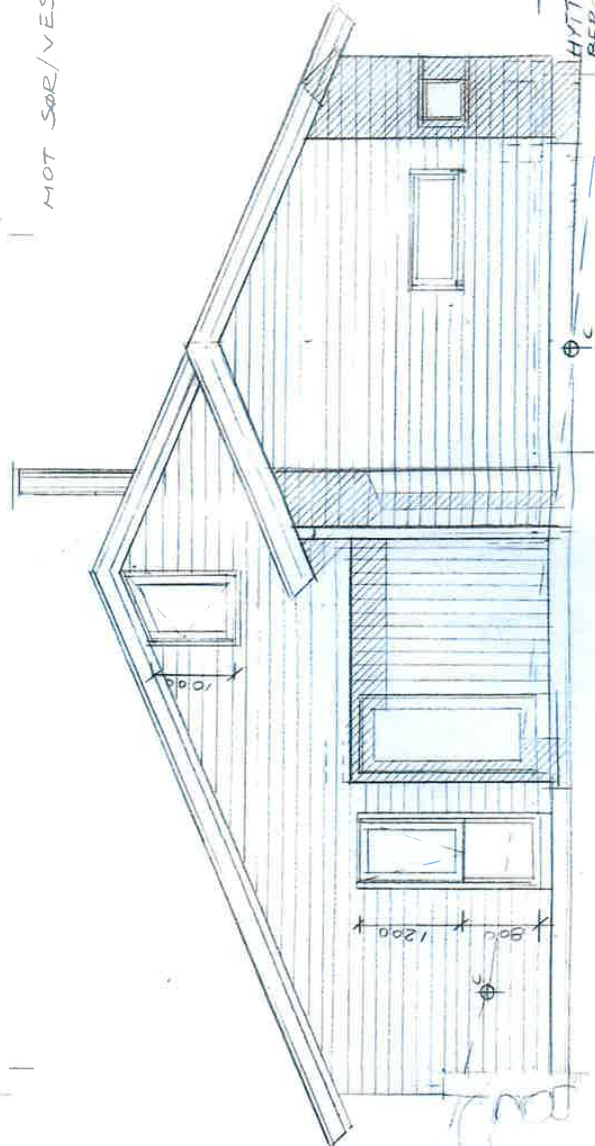
PROJEKT	1. REV.	2. DATO	3. UTSK.	4. FORBEREDELSE
HYTTE FOR TERJE BYBERG BERGSAGEL SANDNES				
TITTEL: FASADER				
MAK	1. SAKEN	2. SAKEN	3. SAKEN	4. SAKEN
1:50	18.06.1970	17.7.72	07	
ARKIVEST ARKIVEST KONTOR ETABLERING AS 1. 34. Dalgro 20 2. Postboks 305 3. 4001 Sandnes 4. 4001 Sandnes 5. 4001 Sandnes 6. 4001 Sandnes 7. 4001 Sandnes 8. 4001 Sandnes				

201004511-2.



MOT SØR/VEST

EKS. TERRENG



MOT SØR/ØST

EKS. TERRENG

Godkjent av bygningstjenesten  
i Sandnes kommune

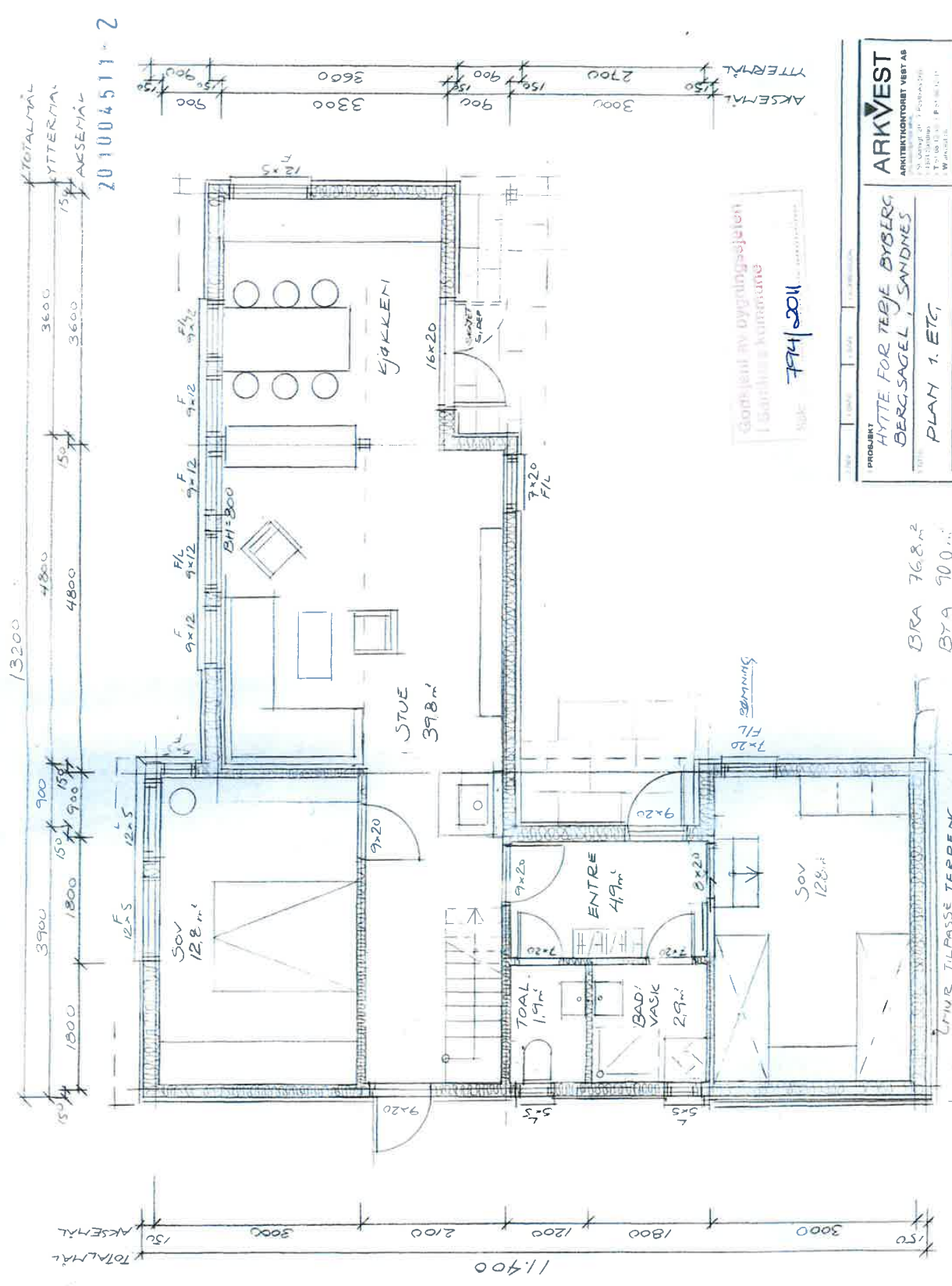
**ARKIV 2011**

**ARKIVEST**  
 ARKIVESTBYGGKONTORET VEST AS  
 3010 Sandnes  
 Tlf: 51 98 00 00  
 E-post: arkiv@arkivest.no

HYTTE FOR TEBJE BYBERG,  
BERGJÅLL I SANDNES

FASADER

150	18.06.10	10.17.12	06
-----	----------	----------	----



TOTALMÅL 13200  
 YTTERMÅL 4800  
 AKSEMÅL 3600  
 201004511-2

TOTALMÅL 11400  
 AKSEMÅL 3000  
 1800  
 1200  
 2100  
 3000

Godkjent av bygningseksjonen  
 i Bæverfjord kommune  
 7/4/2011

**ARKVEST**  
 ARKITEKTONISKT VEST AS  
 Postboks 100, 1701 Froland  
 Tlf: 08 10 10 10, Fax: 08 10 10 10  
 Web: www.arkvest.no

PROSJEKT  
 HYTTE FOR TEEJE BYBERG  
 BERG-SAGEL, SANDNES

PLAN 1. ETG

1:50 18.06.10 110/792 03

BRA 76,8 m<sup>2</sup>  
 BYA 90,0 m<sup>2</sup>





SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se  
mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 30.06.2015

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se  
mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 201004511-22  
Arkivkode: 98/553

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 98/553

Byggeadresse: NAUSTVIK

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning-14 Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2

Tiltaksklasse:

1

Ansvarlig søker m/adr:

Stolt Bolig AS, Folkvordveien 11, 4318 SANDNES

Tiltakshaver m/adr:

Terje Skadberg Byberg, Terje Skadberg Byberg, Hasselvegen 11, 4050 SOLA

SOLA

Terje Skadberg Byberg, Hasselvegen 11, 4051 SOLA

Rammetillatelse D sak 794/2011, igangsettingstillatelse datert 06.06.2014 og endring av tillatelse datert 19.08.2014

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 99 / plan- og bygningslovens (pbl. 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings

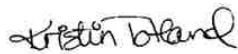
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl. (99) § 15/pbl.08) § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

---

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes.

**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no



Kristin Totland  
Seksjonsleder tilsyn

Alida Dzudza  
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Terje Skadberg Byberg, Terje Skadberg Byberg, Hasselvegen 11, 4050 SOLA

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Geodata		Postboks 583	4305
Stolt Bolig AS		Folkvordveien 11	SANDNES
			4318
			SANDNES

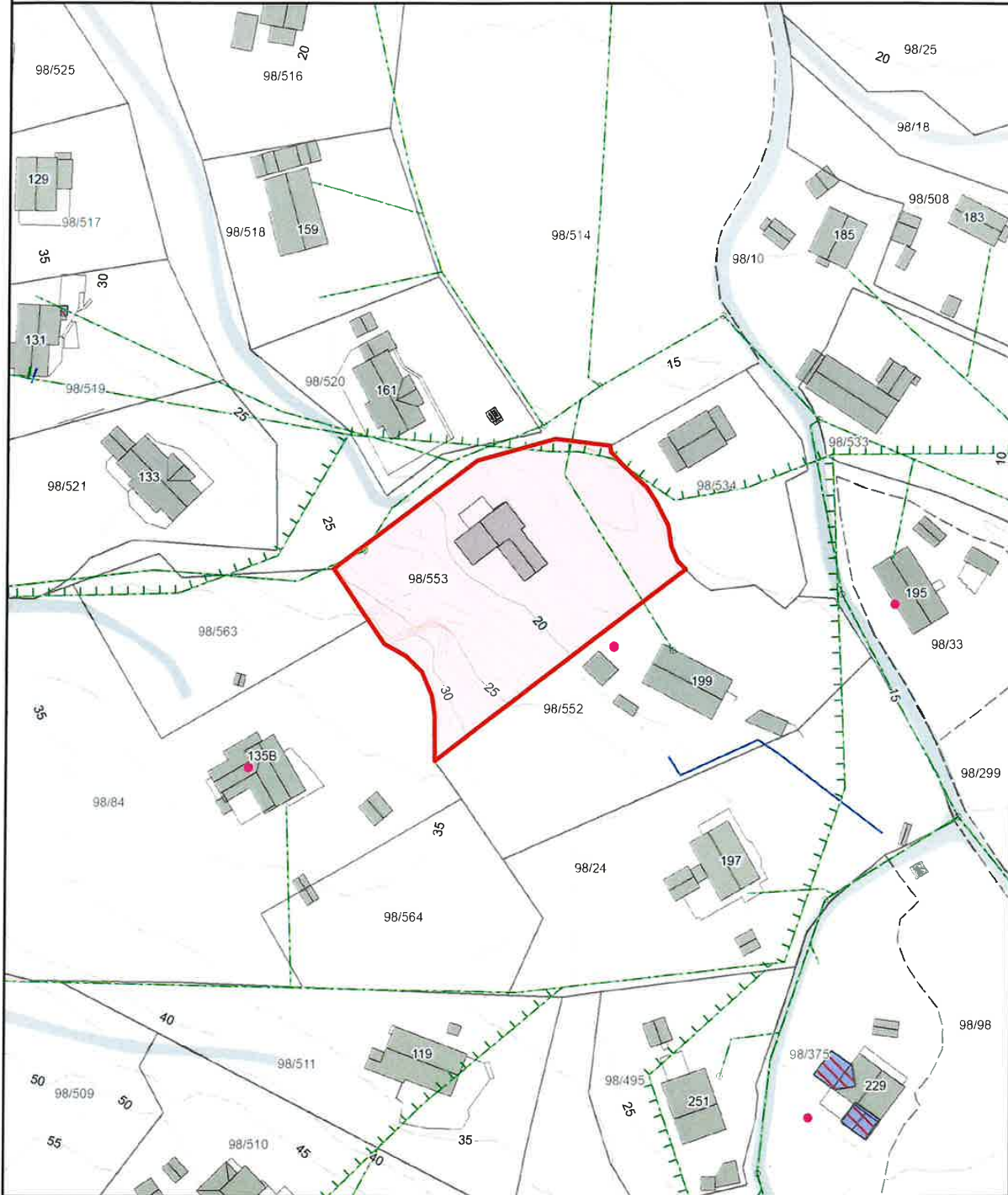


# Vann- og avløpskart



Adresse: Vierveien 201, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr/Bnr: 98/553/0/0  
Dato: 2025-03-18  
Målestokk: 1:1,000

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



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

## Reguleringsplan for hytteområde nordvest for Naustervik

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 96301

Saksnummer 199600531

#### OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL

Byggeområder, trafikkområder, spesialområder og fellesarealer.

#### BYGGEOMRÅDER

##### § 1 Plassering av bygninger

I området skal oppføres hytter med det antall og den plassering som fremgår av bebyggelsesplanen. Den innmålte pelen i terrenget skal ligge innenfor hyttens grunnflate. Nøyaktig plassering skal godkjennes av bygningsmyndighetene. Nye hytter skal plasseres med møneretning parallelt med største fasadelengde og parallelt med kotene i terrenget.

##### § 2 Utforming av bygninger

Bebyggelsen skal være i 1 etasje. Maksimal høyde fra overkant grunnmur til gesims skal være 320 cm og største mønehøyde 520 cm. Hytten skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35/o. Hytte og uthus /boder skal fortrinnsvis bygges under samme tak. Største tillate bruksareal (BRA) for hytter er 70 m<sup>2</sup>, i tillegg kan bygges inntil 15 m<sup>2</sup> (BRA) uthus. I oppgitt bruksareal regnes også med målbart bruksareal i loftsetasje.

Naust kan bygges som vist på planen som fellesnaust eller naust i grupper med maks. 20 m<sup>2</sup> pr. enhet. Naust skal ha saltak med samme takvinkel i samme gruppe. Takvinkel mellom 27 og 35 grader  
Største gesimshøyde skal være 360 cm og største mønehøyde 500 cm

Ved byggemelding skal det på alle fasader og snitt tegnes inn eksisterende og planlagt terreng. Eksisterende terrenghøyder skal måles inn på stedet. Bygningsrådet godkjenner endelig høydeplassering av hytte. Materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg og tilpasses eksisterende bebyggelse.

Byggemeldingen skal også vise på kart 2 parkeringsplasser og 1 båt plass pr. hytte. Grunnmur eller peler skal være så lave som mulig. Planering og utgraving for hyttene skal begrense seg til det absolutt nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillende løsninger. Det tillates ikke ny etablering av kunstige skråninger.

##### § 3 PARKERING OG BRYGGER

Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres ferdigstilt 1 båt plass og 2 parkeringsplasser for bil for hver hytte i henhold til plan og bestemmelser. Nyetableringer av brygger, festebøyer og andre innretninger i/ved sjøen skal godkjennes av kystverket.

#### § 4 VANN OG AVLØP

Vannforsyning for nye hytter skal løses med dypvannsboring. Det kan legges inn vann i hyttene, men ikke vannklosett. Som toalettforhold i hyttene skal det installeres kvalitetsmerket biologisk klosett.

Før det gis byggetillatelse må utbyggerne redegjøre for vannforsyningen i området. Vannforsyningssystem for mer enn 20 hytter skal godkjennes av bystyret før byggetillatelse gis. Vann fra borebrønn må undersøkes for radon. Hvis radoninnholdet er for høyt må utbyggerne redegjøre for hvordan dette kan reduseres til akseptabelt nivå.

Det forutsettes at det søkes Fylkesmannen om utslippstillatelse for gråvann og at anlegget blir bygget i henhold til krav fra Fylkesmannen og Sandnes kommune. Hvem som skal koples til anlegget og hva slags avløpsløsning som kan tillates for resten, blir vurdert i utslippstillatelsen.

Det blir tilrettelagt for at eksisterende hytter kan knyttes til avløpsanlegget. Gråvannet skal renses i felles slamavskiller med utslipp til dypt vann. Adkomstvei til planlagt slamavskiller skal være 3 m bred og må tåle 14 tonns akseltrykk.

Avfall skal hytteeierne bringe med til nærmeste kommunale renovasjonscontainer. Enhver hytteeier er forpliktet til å delta i kommunal renovasjon.

#### § 5 VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon og steingarder søkes bevart. Det tillates ikke snauhogging av vegetasjonen i området.

Vegetasjonen langs Naustervikbekken skal bevares i et 10 bredt belte på hver side, av hensyn til gyteforholdene i bekken.

Det skal etableres vegetasjon rundt opplagsplassen for båter. Det skal nyttes trær og busker som naturlig vokser på stedet.

#### § 6 FELLESAREALER

Felles opplagsplass kan nyttes til vinteropplag av båter innenfor perioden september - mai.

Småbåthavn plasseres i sonen øst for Naustervikneset som flytebygge. Det skal nyttes særskilte bølgedempende byggenheter i betong. Anlegget skal godkjennes av Sandnes kommune og Kystverket. Det tillates ikke endringer av terrenget på neset.

#### § 7 INNGJERDING

Det tillates ikke oppsetting av nye gjerder i området.

#### § 8 AVKJØRSEL

Avkjørsler fra Vierveien skal bygges i henhold til godkjent reguleringsplan før det gis byggetillatelse.

#### SPESIALOMRÅDER

##### § 9 Bevaring

På bakgrunn av registrerte fornminner kan det ikke bygges eller gjøres noen form for inngrep i området.

§ 10 Frisiktsone

I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler og i regulert frisiktsone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 over de tilstøtende veiens planum.

§ 11 UNNTAK

Unntak fra disse bestemmelser kan - når særlige grunner taler for det dispenseres av bygningsrådet innenfor rammen av gjeldende lovgivning og vedtekter for Sandnes kommune.

**Endringer etter vedtak:**

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
07.10.1997		<b>I henhold til bystyrets vedtak av 10.02.1998</b> § 2 gesimshøyde og mønehøyde for hytter. § 7 ikke tillatt med nye gjerder i området
13.12.1999		<b>I henhold til bystyrets vedtak av 10.02.1998</b> § 6 småbåthavn plasseres i sonen øst for Naustervikneset
07.07.2008	200705654	Ingen av hytteneiere skal parkere på egen eiendom.  Veien fra parkeringsplass P 49 er felles for de hyttene som grenser direkte opptil veien, og for dem som benytter veien og stien videre for å komme til hyttene sine; gnr. 98, bnr. 10, 166, 233, 303, 338, 393, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 524  Veien tillates kun brukt til nødvendig varetransport for hytteneiere som kan dokumentere rettighet til å kjøre på veien. For øvrige eiendommer tillates veien kun brukt som gangvei/gangadkomst.

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Vierveien 201, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 98/553/0/0

Dato: 2025-03-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 96301

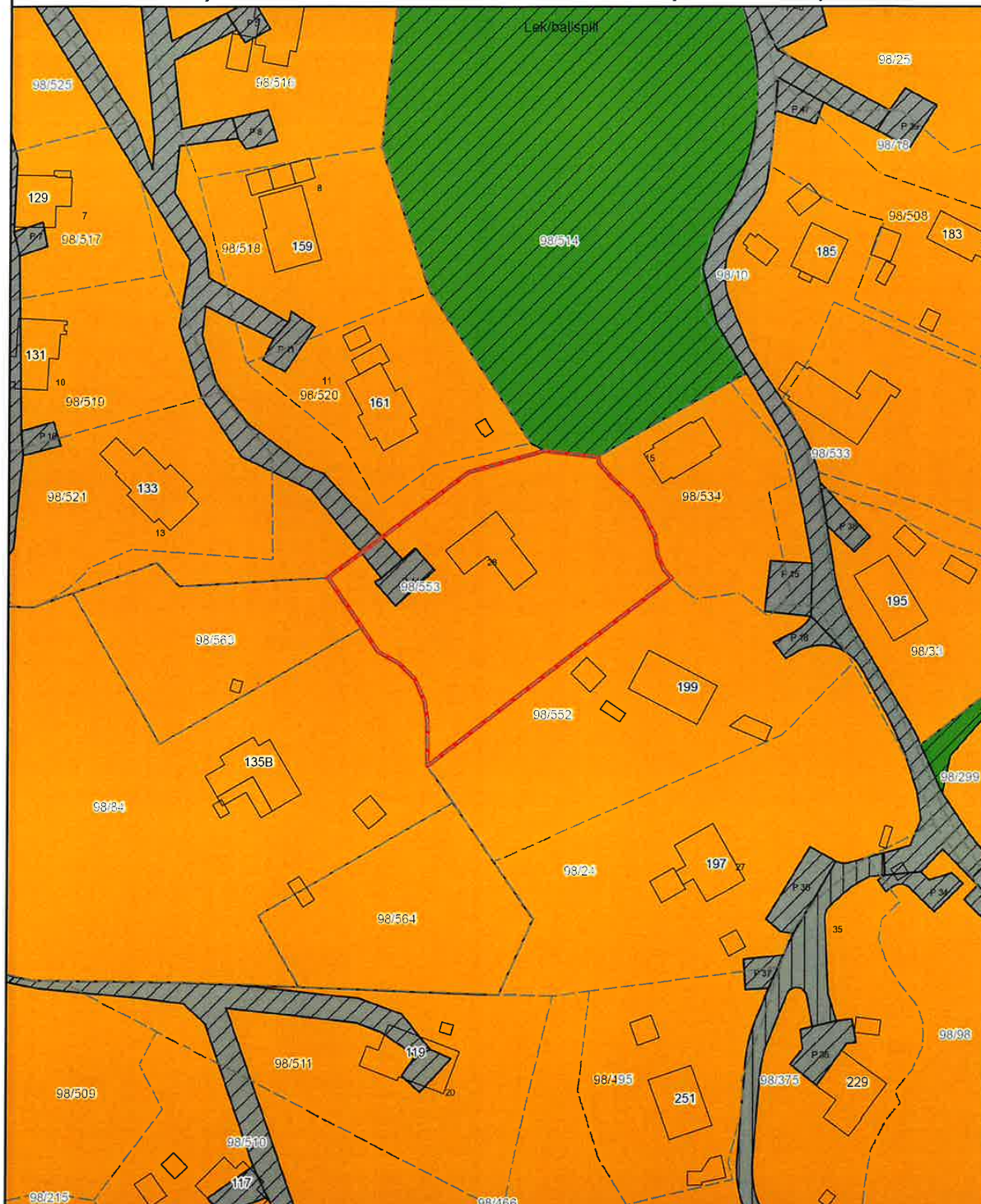
Ikrafttredelsesdato: 10.2.1998



SANDNES  
KOMMUNE



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



Arealformål	Symbol		
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>			
Bebyggelse og anlegg		Skiløypetrasé	
Boligbebyggelse		Idrettsstadion	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Nærmiljøanlegg	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Golfbane	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Motorsportanlegg	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse		Skytebane	
Fritidsbebyggelse		Andre idrettsanlegg	
Fritidsbebyggelse-frittliggende		Andre typer bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse-konsentrert		Godsterminal	
Fritidsbebyggelse-blokk		Godslager	
Kolonihage		Energianlegg	
Sentrumsformål		Fjernvarmeanlegg	
Kjøpesenter		Vindkraftanlegg	
Forretninger		Vann- og avløpsanlegg	
Offentlig eller privat tjenesteyting		Vannforsyningsanlegg	
Barnehage		Avløpsanlegg	
Undervisning		Renovasjonsanlegg	
Helse-/omsorgsinstitusjon		Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Kulturinstitusjon		Telekommunikasjonsanlegg	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Administrasjon		Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting		Uthus/naust/badehus	
Fritids- og turistformål		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Utleiehytter		Uteoppholdsareal	
Fornøylespark eller tempark		Lekeplass	
Campingplass		Gårdsplass	
Leirplass		Parsellhage	
Råstoffutvinning		Annet uteoppholdsareal	
Steinbrudd og masseuttak		Grav- og urnelund	
Næringsbebyggelse		Krematorium	
Kontor		Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Hotell/overnatting		Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Beverting		Bolig/forretning	
Industri		Bolig/forretning/kontor	
Lager		Bolig/tjenesteyting	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg		Bolig/kontor	
Annen næring		Forretning/kontor	
Idrettsanlegg		Forretning/kontor/Industri	
Skianlegg		Forretning/industri	
		Forretning/kontor/tjenesteyting	
		Forretning/tjenesteyting	
		Næring/tjenesteyting	

## 2 Tegnforklaring reguleringsplan

Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjørøveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trasé for sporveg/forstadsbane	
Trasé for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	

### 3. Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

### 3 Tegnforklaring reguleringsplan



#### 4. Forsvaret

Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

#### 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

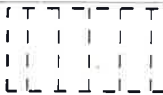
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	



























#### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag











Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	H570_2
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	






Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
<b>RpJuridiskLinje</b>	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjærde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

**BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)**

 <b>BYGGEOMRÅDER</b>
 Områder for badiger m/tilhørende anlegg
 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse
 Blokkbebyggelse
 Garasjer i boligområder
 Områder for forretning
 Områder for kontor
 Områder for industri / lager
 Områder for fritidsbebyggelse
 Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
 Offentlig barnehage
 Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
 Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
 Offentlig kirke
 Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
 Offentlig administrativt bygg
 Område for særskilt angitt allmennytlig formål
 Allmennytlig barnehage
 Allmennytlig undervisning (skole, universitet mv.)
 Allmennytlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
 Allmennytlig kirke
 Allmennytlig forsamlingslokale (grendehus mv.)
 Allmennytlig administrasjon
 Områder for herberger og bevertningstader
 Hotell med tilhørende anlegg
 Beverting
 Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
 Garasjeanlegg
 Bensinstasjoner
 Annet byggeområde

**LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)**

 <b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>
 Område for jord- og stogbruk
 Område for reindrift
 Område for gartneri
 Område for parsellhager
 Annet landbruksområde

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**








 <b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b>
 Kjørevei
 Gate med fortau
 Annen veggrunn
 Gang- / sykkelveg
 Sykkelveg
 Gangveg

 Gatetun
 Torg
 Rasteplass
 Parkeringsplass
 Kollektivanlegg (for buss og drøse)
 Bussterminal
 Bussholdeplass
 Drosjeholdeplass
 Jernbane
 Sporvei / forstadsbane
 Flyplass med administrasjonsbygninger
 Flyplass / taxebane
 Hangar, verksted, administrasjonsbygg
 Havneområde (landdelen)
 Kai
 Småbåtanlegg (landdelen)
 Trafikkområde i sjø og vassdrag
 Skipssted
 Havneområde i sjø
 Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
 Annet trafikkområde

**FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

 <b>FRIOMRÅDER</b>
 Park
 Turveg
 Skoletype
 Anlegg for lek
 Anlegg for idrett og sport
 Leirplass
 Annet friområde
 Friområde i sjø og vassdrag
 Badeområde
 Småbåthavn
 Regattabane
 Annet friområde i sjø/vassdrag

**FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)**

 <b>FAREOMRÅDER</b>
 Høyspenningsanlegg (høyspentings-, transformasjonstasjon, koblingsstasjon)
 Skytebane
 Ildsfarlig opplag og andre anretninger som kan være farlige for allmenheten
 Område med rasfare
 Område med flomfare
 Område med særskilt angitt annen fare

**SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

 <b>SPELALOMRÅDER</b>
 Privat vei
 Parkbeta i industristråk

 <b>Campingplass</b>
 Frituftsområde (på land)
 Frituftsområde i sjø og vassdrag
 Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
 Golfbane
 Grav- og urnelund
 Privat småbåtanlegg (land)
 Privat småbåtanlegg (sjø)
 Område for anlegg i grunnen
 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 Drikkevannsmagasin
 Vann- og avlopsanlegg
 Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
 Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
 Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvar
 Område for anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
 Fiskebruk
 Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
 Friklesone ved vei
 Restriksjonsområde rundt flyplass
 Grunnvannsmagasin
 Nedslagsfelt for drikkevann
 Naturvernområde (på land)
 Naturvernområde i sjø og vassdrag
 Klimavernsone
 Bevaringsområde for bygninger og anlegg
 Bevaring av bygninger
 Bevaring av anlegg
 Bevaring av landskap og vegetasjon
 Område for steinbrudd og masseuttak
 Andre områder for vesentlige beredningsgrep
 Område for reindrift
 Pelsdyranlegg
 Handelsgartneri
 Område for særskilt anlegg
 Taubane
 Fornylesepark
 Vindkraft
 Annet spesialområde






**FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**

 <b>FELLESOMRÅDER</b>
 Felles avigtsel
 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal for barn
 Felles gårdsplass
 Fellesareal for garasjer
 Felles grenseareal
 Annet fellesareal for flere eiendommer



















**FORNYLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)****KOMBINERTE FORMÅL**

 <b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
 Bolig / Forretning
 Bolig / Forretning / Kontor
 Bolig / Kontor
 Bolig / Offentlig
 Forretning / Kontor
 Forretning / Kontor / Industri
 Forretning / Industri
 Forretning / Kontor / Offentlig
 Forretning / Offentlig
 Kontor / Industri
 Kontor / Offentlig
 Kontor/Bensinstasjon
 Offentlig / Allmennytlig
 Vestservicelanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
 Annet kombinert formål
 Rekkefølgebestemmelser
 Midlertidig trafikkområde
 Utyansert formål

**Begrensninger grense**

 Reguleringsplan færegrense
 Reguleringsplan restriksjonsgrense
 Reguleringsplan bevaringsgrense
 Reguleringsplan fornylesegrense
 Reguleringsplan rekkefølgegrense

**Reguleringsformål**

 500 - Faresområde
 510 - Høyspenningsanlegg
 520 - Skytebane
 530 - Ildsfarlig opplag ol
 540 - Rasfare
 550 - Flomfare
 590 - Særskilt angitt fare
 640 - Friklesone
 641 - Restriksjonsområde flyplass
 645 - Grunnvannsmagasin
 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
 660 - Bevaringsområder
 661 - Bevaring av bygninger
 662 - Bevaring av anlegg
 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
 800 - Fornyleseområder
 991 - Formålsekkefølge
 992 - Midlertidig trafikkområde

# Kommuneplan

Adresse: Verveien 201, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 98/553/0/0

Dato: 2025-03-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

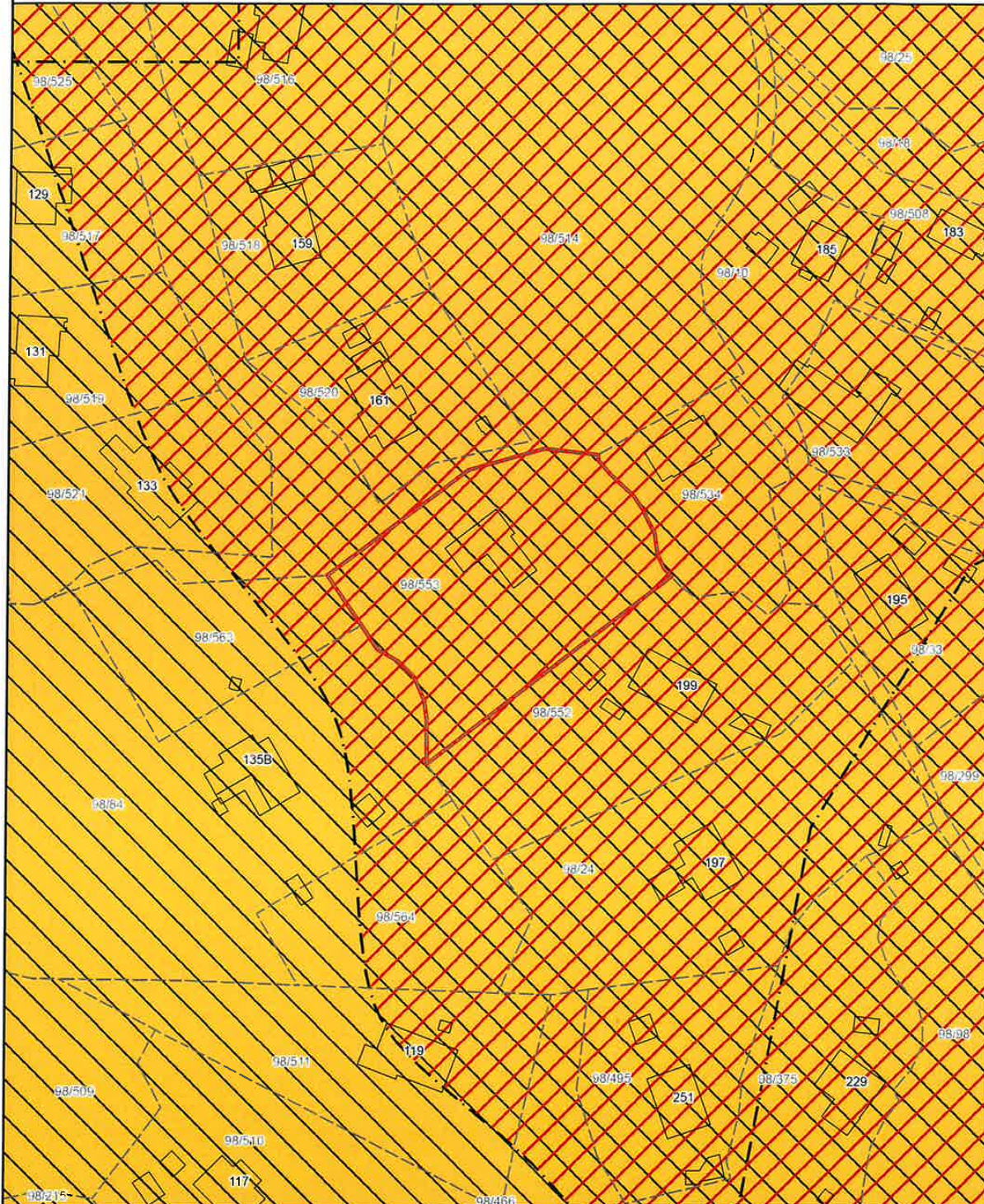
Ikkrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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



# 1 Tegnforklaring kommuneplan

## Formål

### 1. Bebyggelse og anlegg

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

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

### 3. Grønnstruktur

	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

### Friområde

Park

Overvannstiltak

Kombinerte grønnstrukturformål



### 4. Forsvaret

Forsvaret

Ulike typer militære formål

Skytefelt/øvingsområde

Forlegning/leir

Kombinerte militære formål



### 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)

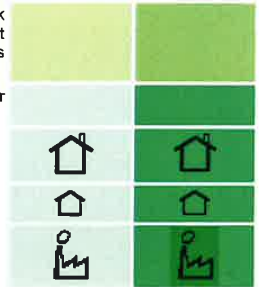
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse



### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Riggområde

Farled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Fiske

Akvakultur

Drikkevann

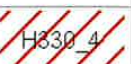
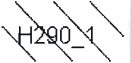
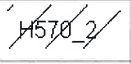
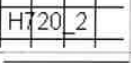
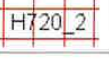
Naturområde






Friluftsområde











































































































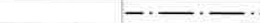








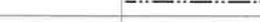


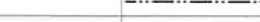













Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

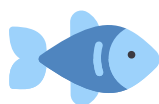
Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykelveg						
Sykelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>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

# Nabolagsprofil

Vierveien 201

## Avstand til sjø

219 m



## Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	39 min	🚗
🚆 Skeiane stasjon Linje L5	27 min	🚗 21 km
🚆 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	28 min	🚗 20.9 km
🚆 Vier Linje 45	9 min	🚶 0.8 km
🚆 Vierveien Linje 45	21 min	🚶 1.7 km

## Avstand til byer

Sandnes	28 min	🚗
Stavanger	44 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Hommersåk Kai	9 min	🚗
🚗 Uno-X Hana	22 min	🚗

## Havner i området

- Litle Teistholmen
- Vadholmen
- Hommersåk havn  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

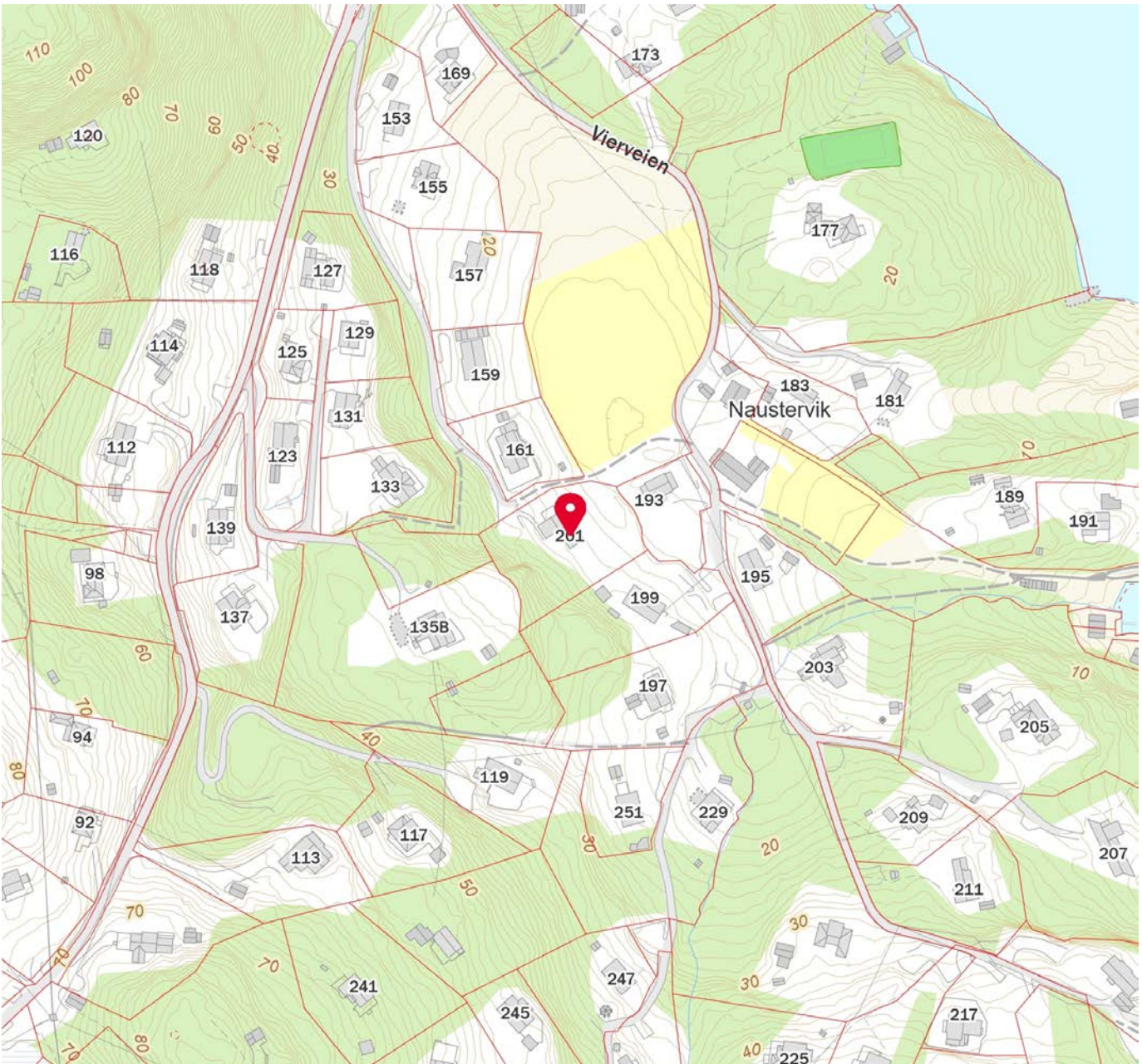
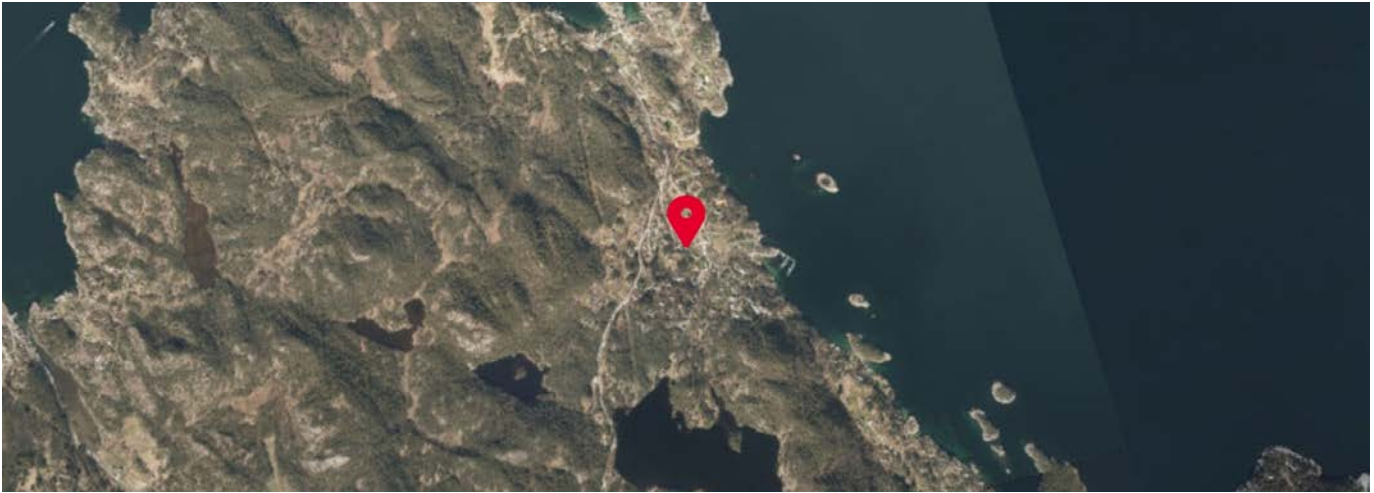
Breivig badestrand	11 min	🚗
Riska Ridesenter	11 min	🚗
Hogstadvika	17 min	🚗
Lutsi Hestesenter	17 min	🚗
Alsvik Natursenter	22 min	🚗
Lucky Bowl Sandnes	26 min	🚗
Holmavika badeplass	29 min	🚗
Rogaland Arboret	30 min	🚗

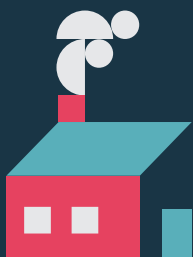
## Sport

🏀 Riska skole Ballspill, friidrett	10 min	🚗 6.1 km
🏀 Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	10 min	🚗 6.2 km
🏊 Sport 4 you	9 min	🚗
🏊 City Gym Sandnes	26 min	🚗

## Dagligvare

Kiwi Bryggen Hommersåk	9 min	🚗
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	9 min	🚗 6.2 km





**Du blir større i en mindre bank**  
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



**Jærsk business er vår business**  
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



**Rask respons og fjåge folk**  
Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



**Vi støtter og sponser lokalmiljøet**  
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



**Vi deler overskudd med deg**  
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vierveien 201  
4311 HOMMERSÅKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Trond KristoffersenTelefon: 450 07 761  
E-post: trond.kristoffersen@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