

aktiv.

Skreddarvegen 14, 4110 FORSAND

**Flott sjønær hytte, med båt plass,
gode solforhold og
panoramautsikt utover
spektakulære Lysefjorden!**





Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 290 000,-
Omkostn.:	Kr 108 640,-
Total ink omk.:	Kr 4 398 640,-
Årlig festeavgift:	Kr 6 700,-
Selger:	Tron Gudmestad
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2002
BRA-i/BRA Total	79/95 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 231, bnr. 1
Fnr.:	13
Oppdragsnr.:	1401260031

Din nye drømmehytte i spektakulære Lysefjorden?

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, har gleden av å presentere for dere denne flotte fritidseiendommen i populære Lysefjorden. Gode solforhold og nydelig utsikt.

Hytta ble oppført i 2002 og bærer preg av godt vedlikehold både innvendig og utvendig. Solrik terrasse med flere soner hvor eg kan oppholde seg med egen grillplass og hagestue på baksiden av hytten. Tomten er festet og består hovedsaklig av naturtomt, hvor de flotteste trær, planter og fuglekvister omringer hytta. Uteområdene består av solrike og skjermede terrasser hvor du ligger både sørvestvendt og sørøst og nordvest.

Hytta er innholdsrik på sine 85 m² hvor du har: gang, 3 soverom, hems, bad/vaskerom, wc, stue/kjøkken og en praktisk utvendig bod.

Hytta har innlagt vann og strøm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	84
Nabolagsprofil	95
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 93 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Gang, bad, toalettrom, 3 soverom, stue / kjøkken

BRA-e: 6 kvm Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

93 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Stue

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Hele av arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde målt i gang 2,16 mtr. stue / kjøkken 2,16 mtr. - 3,54 mtr. og hems 0,18 mtr. - 1,65 mtr.

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig bod på 6 kvm.

Hagestue

Takhøyde målt i hagestue 2,22 mtr. - 2,81 mtr.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten består hovedsaklig av naturtomt hvor trær og planter omringer hytta på en nydelig måte. Fjellformasjoner og fjorden rundt hytta skaper en ekstra naturrik opplevelse.

Hytta har også båtplass i flott felles bryggeanlegg kun en liten spasertur unna.

Det er kun naturlig drenering i terrenget, det er ikke lagt drenerør rundt hytta. Dette bør vurderes i sammenheng med utbedring av krypkjeller. Fritidsboligen er fundamentert med ringmur langs yttervegger og punktfundamenter (søylar / pilarer) under bjelkelag. Det er etablert krypkjeller under bygget.

Årlig festeavgift

Kr 6 700

Festetid

Avtalt utløp av festekontrakten år 2100

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. For 900.000,- dersom ok for kommune og fester ordner med alt det formelle.

Festekontrakt datert

22.08.2001.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet med gode solforhold i landlige omgivelser, omgitt av noe av Ryfylkes flotteste og mest varierende naturlandskap. Ved å følge veien fra Forsand og innover Lysesjorden kommer man til denne perla av en fritidseiendom. I et åpent landskap omgitt av mektige fjell, og ikke minst Preikestolen, kan man nyte både nydelige sommerdager, som vinterdager. Fra terrassen på hytta er det flott utsikt ut over landskapet og populære Lysefjorden. Kort gange ned til sjøen hvor man kan ta seg et bad og nyte den flotte tilværelsen.

Forholdene er meget godt tilrettelagt for deg som liker å ta deg ut i naturen. Turområdene er like utenfor døra, og det utallige turer å velge mellom. Både fotturer og mulighet for skiturer om vinteren.

Lysefjorden er anerkjent for sin flotte fjord og majestetiske fjell, og ikke minst flere

store attraksjoner og turmål med Preikestolen, Kjerag, Flørli og Lysebotn. Dersom man er glad i friluftslivet har man god tilgang til både skog og fjell like utenfor hyttedøra hvor fjelltoppene i Ryfylke ligger på rekke og rad.

Eiendommen ligger skjermet og usjenert i frohold til naboer og enkel tilkomst til sjø, for deg som er glad i båt og sjølivet. Med sjøen så tett på kan man enkelt drive med padling, fiske, bading, sup og andre vannsportaktiviteter.

Forsand er ei koselig bygd med 1 dagligvarebutikk med en liten café del hvor man får tak i det meste til et opphold på hytta. Man har også et kulturhus med svømmebasseng som pleier å være populært for både store og små.

Fra eiendommen er det ca 20 minutter inn til Jørpeland som kan tilby flere restauranter, cafè, bibliotek, kino, butikker, vinmonopol, apotek og flere kulturelle tilbud.

Reisetid fra Stavanger er ca 45 min.

Den undersjøiske tunnelen Ryfast er ferdig og gir en vesentlig kortere, og mer fleksibel transport til og fra regionen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Spredt fritidsbolig bebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Sport og trening

Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg - 6 min kjøring

Ballspill

5.2 km

Forsand skule - 7 min kjøring

Aktivitetshall, ballspill, fotball

6.9 km

Klatresenter på Fossanmoen - 8 min kjøring

Fitnesspoint Jørpeland - 13 min kjøring

Preikestolen Golfklubb - 15 min kjøring

Akilles Treningscenter - 17 min kjøring

Strand rideanlegg - 19 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Forsand.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløpsrør i plast.

Veggkonstruksjon: Liggende villmarkspanel.

Takkonstruksjon/Loft: Innredet loft / lukket konstruksjon.

Vinduer: Malte trevindu med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg fra 2022 og vinduer i stue mot Nordvest fra 2023.

Dører: Ytterdører i malt utførelse og balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørvest vendt balkong på 57 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og hagestue.

Sørøst vendt terrasse m/ tapp på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang og ytterdør fra bod.

Nordvest vendt terrasse m/ trapp på 29 kvm. Belagt med terrassebord.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Utvendig pipe og Jøtul vedovn montert i stue / kjøkken.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Det er kun naturlig drenering i terrenget, det er ikke lagt drenerør rundt hytta. Dette bør vurderes i sammenheng med utbedring av krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter: Fritidsboligen er fundamentert med ringmur langs yttervegger og punktfundamenter (søyler / pilarer) under bjelkelag. Det er etablert krypkjeller under bygget.

ANNEKS

Hagestue på 10 kvm. Takhøyde 2,22 mtr. - 2,81 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarks paneler.

Pultak som er belagt med torv.

Vindu med 2 lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med laminat.

Vegger er belagt med malt panel.

Himling er belagt med malt panel.

Downlights i tak.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tekking er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn, vurdere å bytte tekking pga. alder.

Nedløp og beslag

Det registreres skjevheter i takrenner mot Nordvest. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å rette opp skjevheter i takrenne mot Nordvest. Ellers bør en utbedring sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Veggkonstruksjon

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Vinduer

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, dette for å unngå

råteskader.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Dører

Det registreres stedvis slittasje i ytterdører / balkongdør og manglende beslag under balkongdør.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og montere beslag under balkongdør, dette for å unngå råteskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte terrassebord med råteskader, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

Overflater

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og manglende overgangslister.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere manglende overgangslister.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 7 mm. avvik i gang, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 20 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Krypkjeller

Det registreres vannansamlinger, musefeller og ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader,

I følge eier har det stått i 24 år uten noen som helst synlige skader på materialet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å redusere luftfuktigheten i krypkjelleren.

Etasje - Stue / kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak: Vurdere å bytte ut benkeplate.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet via luftespalte i vindu.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

Vannledninger

Det registreres manglende isolasjon på vannrør i krypkjeller, hull i front på vannfordelerskap, ved en evt. lekkasje vil vann renne ut på panel, manglende kursfortegnelse på vannrør og hovedstoppekran er plassert inni vegg.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å isolere vannrør under hytta, ved oppgradering av bad anbefales det å utbedre løsning for vannfordelerskap, hovedstoppekran og etablere kursfortegnelse på vannrør.

Varmtvannstank

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

TG3

Etasje - Bad - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med fliser på gulv, panel på vegger og panel plater i tak. Servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder, utslagsvask, hovedstoppekran, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende flisefuger v/ sluk, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner på vegger, vinduer plassert i våtsone, åpent i vegg v/ hovedstoppekran og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, fjerne vinduer i våtsone, tette åpninger i vegg, montere mekanisk avtrekk og nye baderommøbler.

I følge eier har badet ikke vesentlige skader etter 24 års bruk. Men tiltandsgrad er gitt iht. NS3600.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, bratt hemsstige uten rekkverk, rekkverk på hems måles til 71 cm. og rekkverk på balkong måles til 70 cm.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å få utført radonmåling, etablere rekkverk på hemsstige, høyne rekkverk på balkong og hems til minimum 90 cm.

Sammendrag selgers egenerklæring

Fritidsboligen ble kjøpt i 2002.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Tron Gudmestad/Forsand byggservice, 2022

Beskrivelse: Påbygg og skifte vindu i fasade mot sjø.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? 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

Firmanavn: Sinus elektro as, 2023

Beskrivelse: Arbeider i forbindelse med påbygg.

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

Ja

Beskrivelse: Hytten ble påbygget i 2022. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Har ferdigattest på utførte arbeider.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

Innhold

Etasje:

BRA-i 79 kvm: Gang, bad, toalettrom, 3 soverom og stue / kjøkken

BRA-e 6 kvm: Utvendig bod

TBA 93 kvm: Terrasse og balkongareal

Hems:

BRA-i: 2 hemsrom

Hagestue:

BRA-e 10 kvm: Stue

Standard

Hytta fremstår med gjennomgående god standard og har hatt et godt vedlikehold gjennom årenes gang.

Lys beiset panel er gjennomgående i hele hytta med en flott kontrast vegg som skiller av tv-kroken for en lun og koselig krok. Taket er hvitmalt som bidrar til å løfte taket. I stuen er det også meget god takhøyde med store vindusflater som skaper en nydelig atmosfære i hele hytta.

Hytta har alt på ett plan hvor du finner Entrè, åpen stue/kjøkkenløsning med plass til spisebord og nydelig utsikt. Kjøkkeninnredning og godt med skap - og benkplass og medfølgende hvitevarer. Romslig stue med vedovn med upåklagelig utsikt! Her har du også direkte tilgang til terrassen.

Videre finner du bad kombinert med vaskerom, gang, 3 soverom, hems og praktisk utvendig bod.

Hytta må oppleves!

Eiendommen er i god stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av utvendig bod.

Kjøkken

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum og Grohe ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med Villavent kjøkkenventilator over stekesonen, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad med fliser på gulv, panel på vegger og panelplater i tak. Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder, utslagsvask, hovedstoppekran, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

Toalettrom

Toalettrom med laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i tak. Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Innvendige overflater

Gulv: I hovedsak belagt med tregulv, laminat og fliser på bad.

Vegger: I hovedsak belagt med tapetserte plater og panel.

Himling: I hovedsak belagt med panel.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Unipex rør-i-rør system.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i hytta. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu, og mekanisk avtrekk på kjøkken.

- Varmtvannstank: OSO RS - 200 på 198 liter.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- vinduer i stue mot Nordvest fra 2023.
- I følge eier er arbeider i forbindelse med påbygg utført av Sinus elektro as i 2023
- Ferdigattest for tilbygg og fasadeendring datert 1.11.2023.

2022:

- I følge eier er det bygget tilbygg mot Nordøst i 2022, arbeid utført av Tron Gudmestad / Forsand byggservice.
- Vinduer i tilbygg fra 2022

2018:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018, arbeid utført av Oneco.

2015:

- I følge eier er det bygget hagestue i ca. 2015.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Parkering

Parkering like ved hytta.

Solforhold

Gode solforhold.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring som hovedoppvarmingskilde. Boligen har en Jøtul vedovn i stue/kjøkken og elektrisk gulvvarme på bad. Varmekabler er installert på vannrør under hytta.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 470 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Hytterrenovasjon.

Totalt: kr 3470,00

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 332 645 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

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.

Eier opplyser at han betalte ca. kr4000,- i 2025 for fellesutgifter vann/avløp. Dette er ikke et fast beløp, men betales etter behov.

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 231, bruksnummer 1, festenummer 13 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:

1108/231/1/13:

19.11.2001 - Dokumentnr: 6576 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 4 000

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2001 - Dokumentnr: 6576 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

18.03.2026 - Dokumentnr: 310972 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

29.10.2001 - Dokumentnr: 6022 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:231 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1125724 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1129 Gnr:31 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2001 - Dokumentnr: 6576 - Best. iflg. festekontrakt
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:231 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:231 Bnr:7
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "tilbygg til eksisterende fritidsbolig og mindre fasadeendring på eiendom 231/1/0/13, Skreddarvegen 14", datert 01.11.2023.
Det foreligger ferdigattest for "nybygg av fritidsbustad i Vika hyttefelt, eiendom 31/1/13", datert 10.02.2003.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for "tilbygg og fasadeendring på eiendom 231/1/13, Skreddarvegen 14", datert 15.03.2022.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Atkomst til regulert felles parkeringsplass vil skje via fellesveg frå Fv. 496 med opparbeidd avkjørsel godkjent av Statens vegvesen 27.06.2002 iht. reguleringsplanen.
Tilknytning vann: Vassforsyning vil skje frå privat fellesanlegg.
Tilknytning avløp: Eiendommen har privat avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplanen 'Reguleringsplan for hytteområder i Vika, gnr 31, bnr 1' (plan-ID 02R11). Planen er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til fritidsbebyggelse.. 04.04.2001

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 'Kommuneplan for Sandnes 2023-2038', med ikraftttredelse 15.05.2023. Et delareal på 8.98 kvm er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H310_3, som gjelder ras- og skredfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørsvederlag kr 5 500,- og visninger pr. stk kr 1 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid,

samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Ansvarlig megler bistås av

Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

27.04.2026



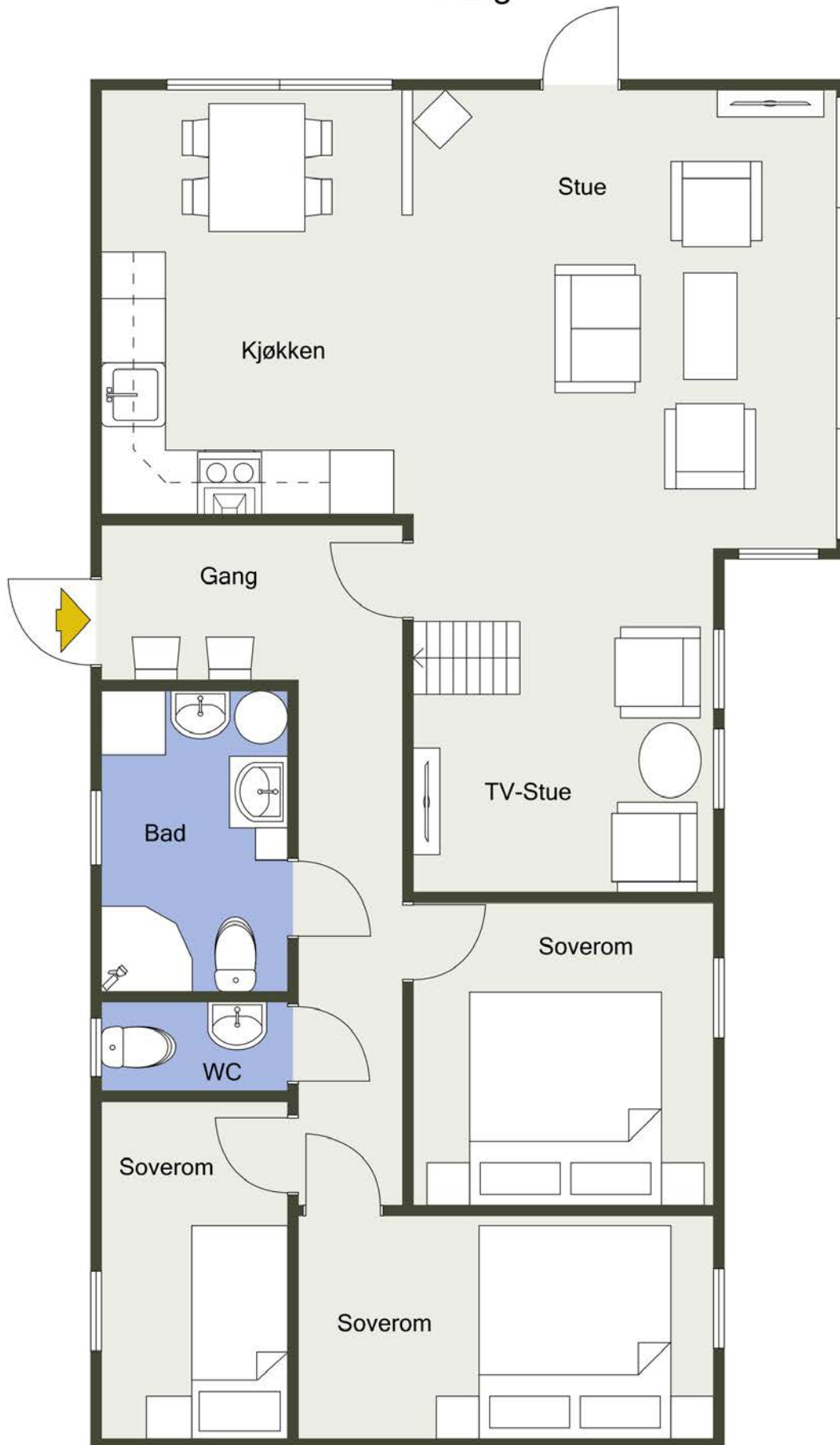












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den









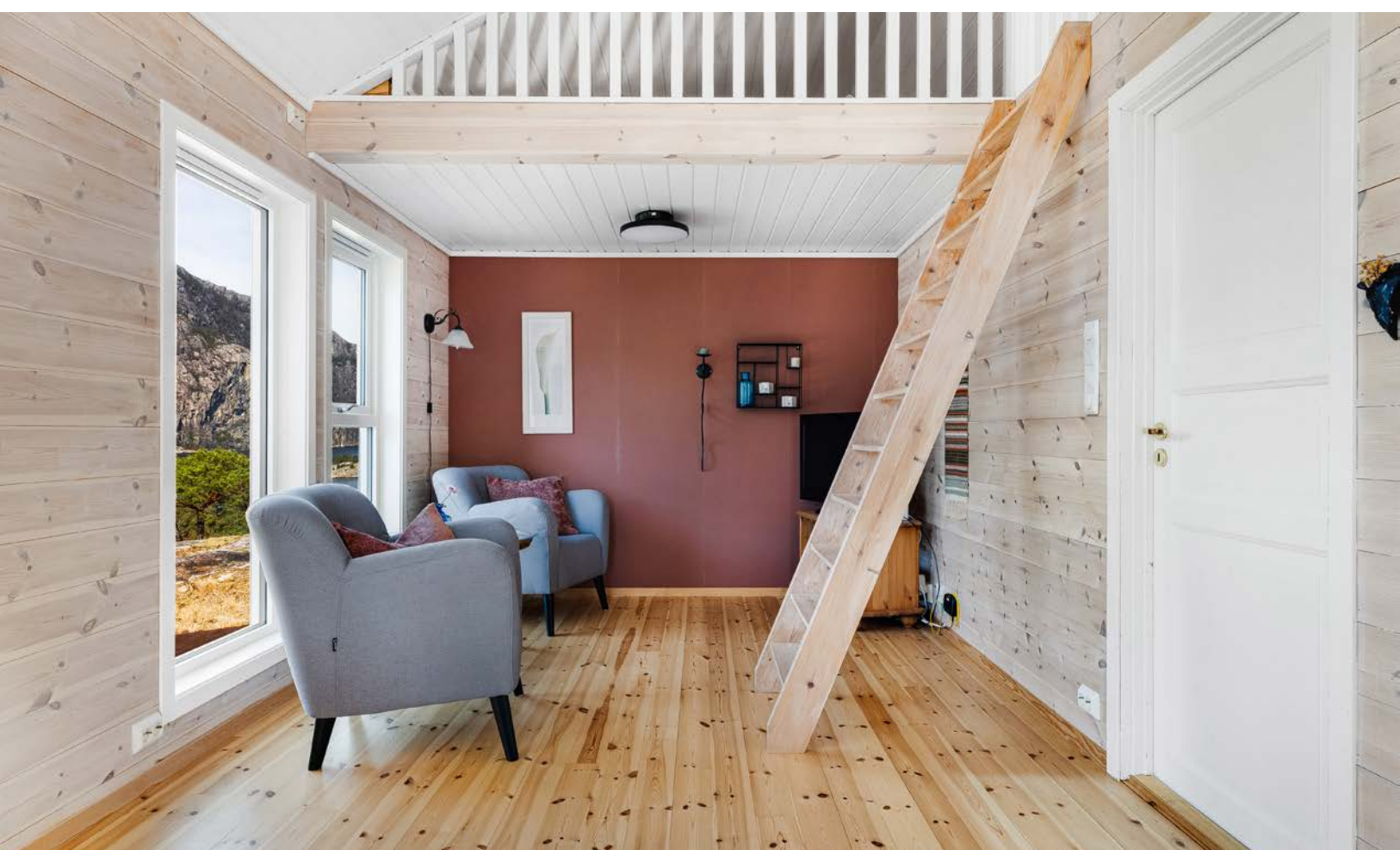






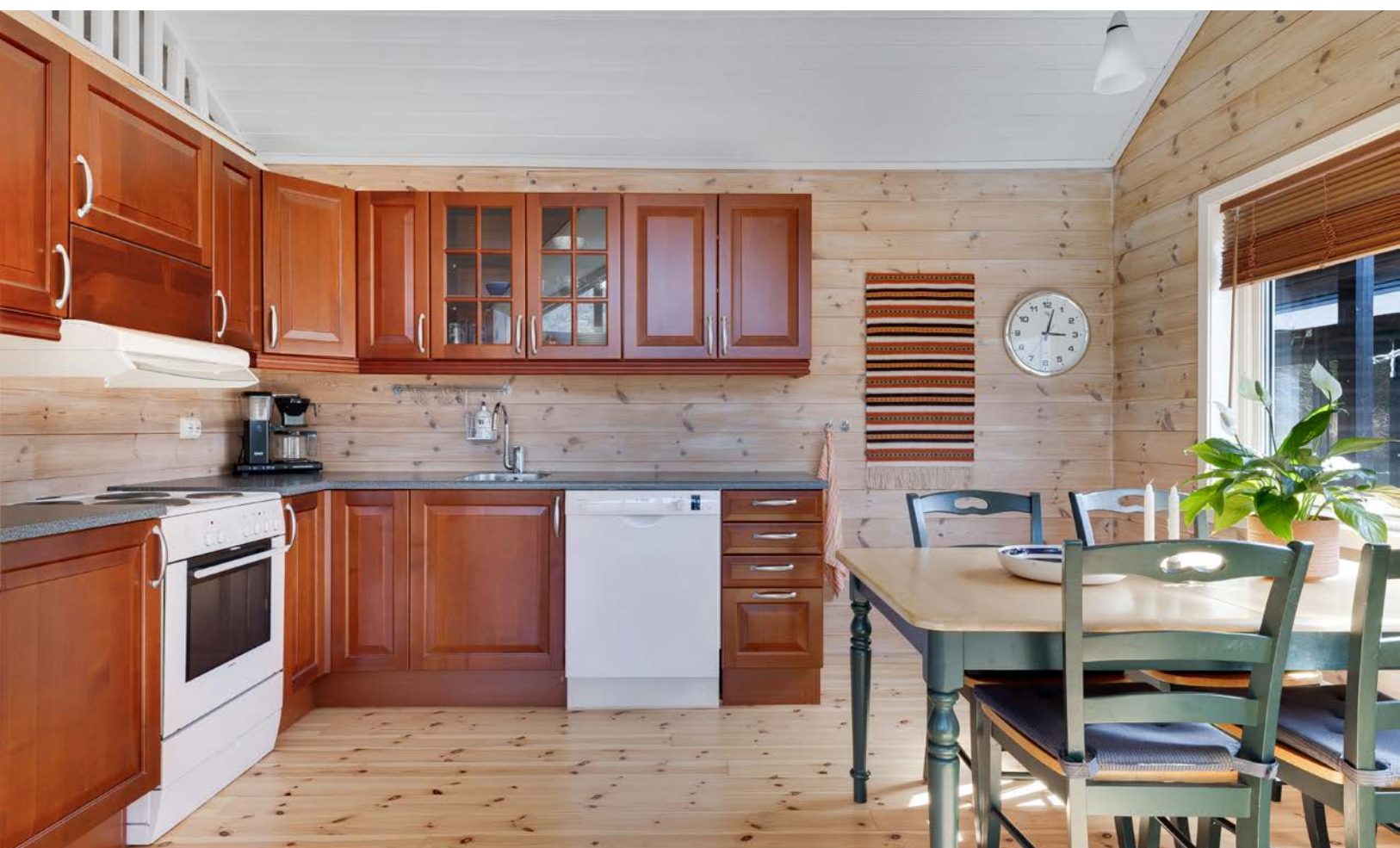




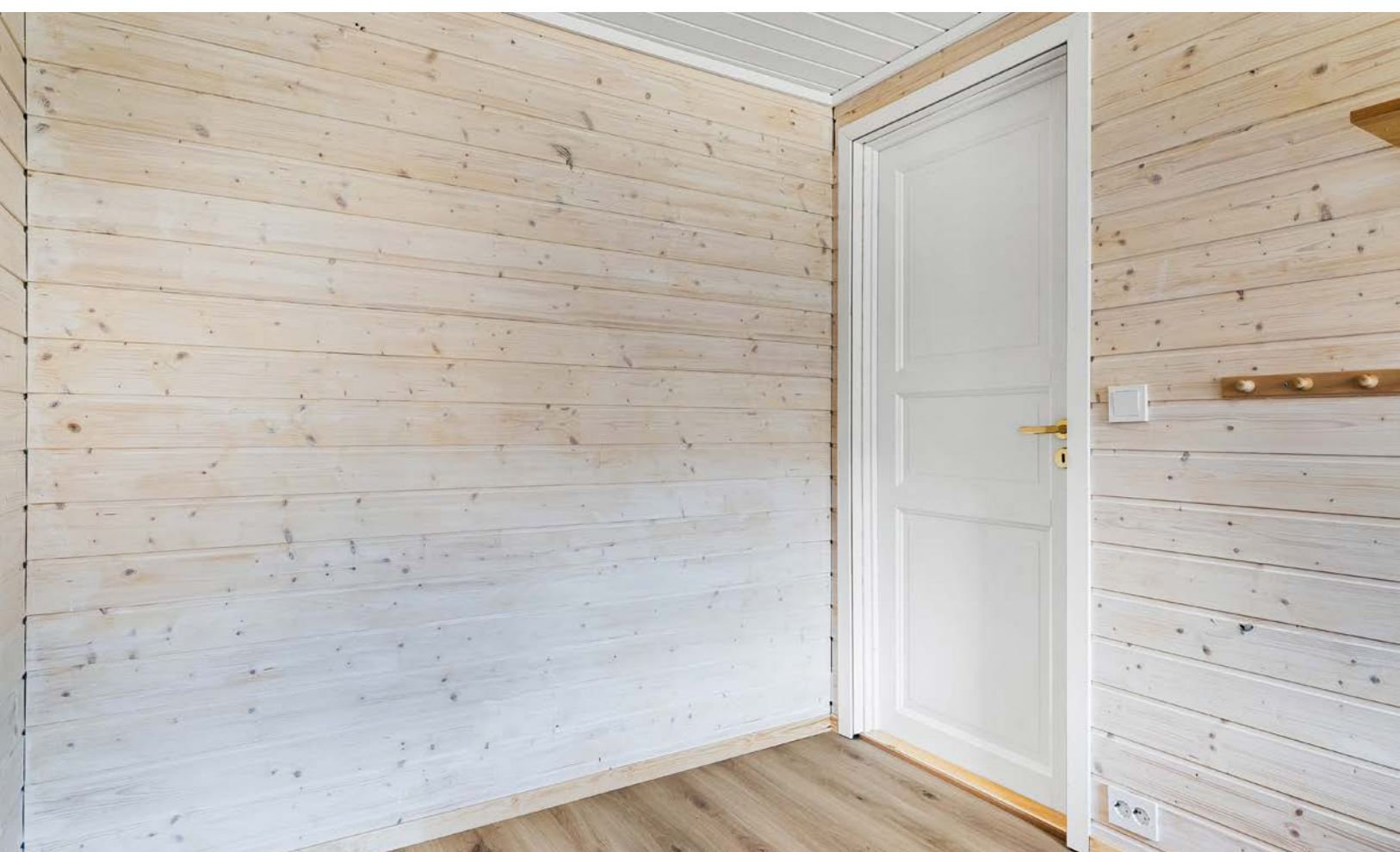














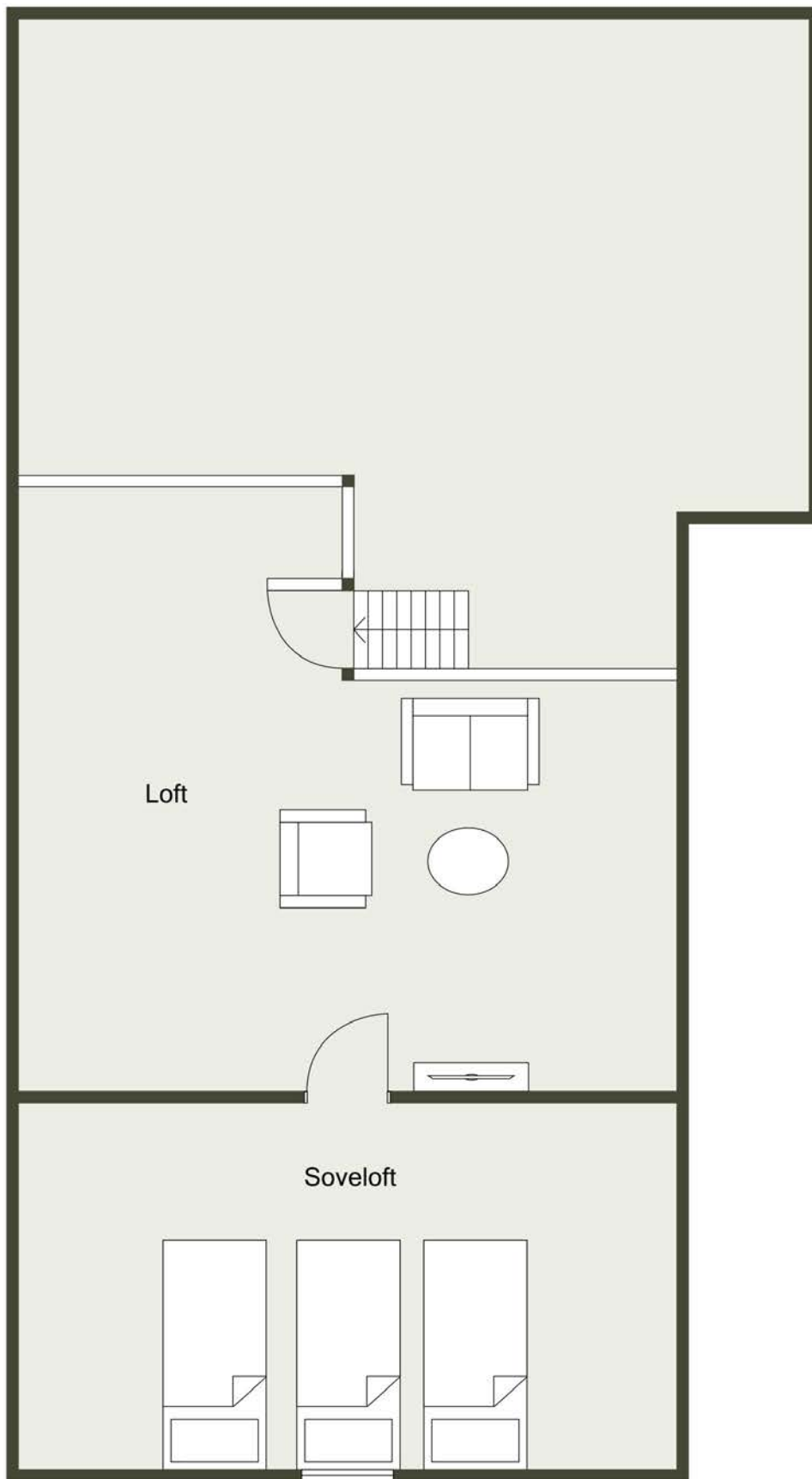












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den





Eget soveloft med flere madrasser gir ekstra soveplasser til gjester.



Hemsen byr på en romslig loftstue – perfekt for rolige kvelder eller lek.



Kan innredes med sovesofa for ekstra soveplasser.



Vegg med dører som kan åpnes gir en sømløs overgang mellom ute og inne.



Store vindusflater gir rikelig med lys og nærhet til naturen.





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skreddarvegen 14 , 4110 FORSAND

 SANDNES kommune

 gnr. 231, bnr. 1, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1048

Referansenummer: FJ3120

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert taksmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørtdal
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-rogaland.no
484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, muselort i sluk på bad og noe oppgraderinger må påberegnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og søyler / pilarer.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspaneler.

Saltak som er belagt med torv.

Malte trevindu med 2-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse og balkongdør med 2-lags glass.

Takrenner og nedløprør i plast.

Sørvest vendt balkong på 57 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og hagestue.

Sørøst vendt terrasse m/ tapp på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang og ytterdør fra bod.

Nordvest vendt terrasse m/ trapp på 29 kvm. Belagt med terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, laminat og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Utvendig pipe og Jøtul vedovn montert i stue / kjøkken.

Hvite profilerte innerdører.

Krypkjeller under hytta, med tilkomst via luke i vegg mot Nordvest.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med enkel standard, typisk hyttebad.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, groe 1 greps blandebatteri, hvitevarer som: komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom m/ laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i tak. Det er etablert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Unipex rør i rør system.

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken.

OSO RS - 200 198 ltr. varmtvannsbereder.

Sikringskap med automatsikringer og måler, plassert i utvendig bod.

El-gulvarme på bad og varmekabel på vannrør under hytta.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Ferdigattest for tilbygg og fasadeendring datert 1.11.2023.

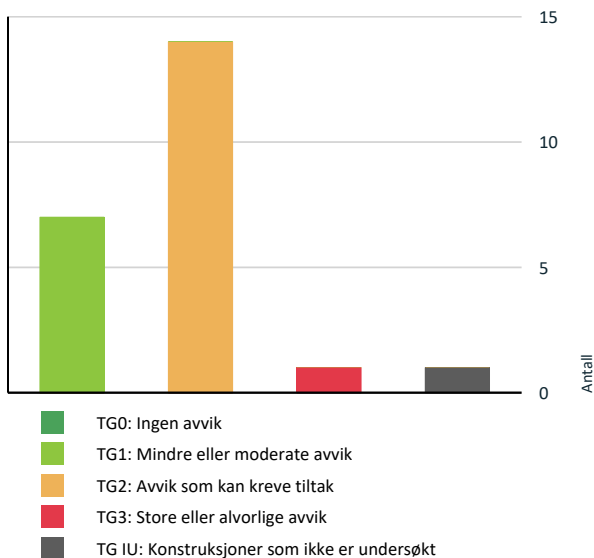
Hagestue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

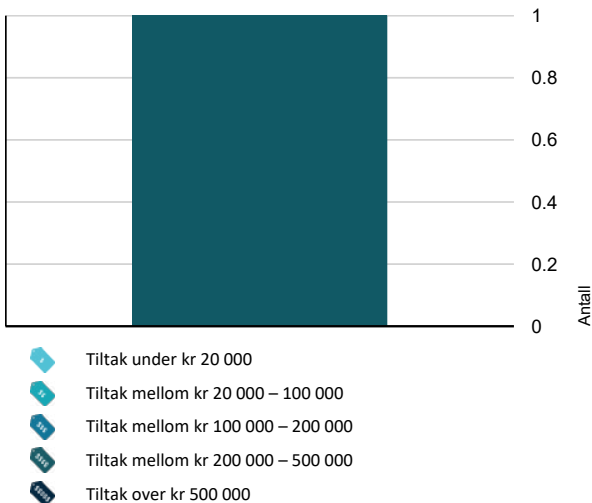
Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Bad med fliser på gulv, panel på vegger og panel plater i tak. Servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder, utslagsvask, hovedstoppekran, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende flisefuger v/ sluk, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner på vegger, vinduer plassert i våtsone, åpent i vegg v/hovedstoppekran og manglende mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tekking er oppbrukt.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skjevheter i takrenner mot Nordvest. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdører / balkongdør og manglende beslag under balkongdør.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og manglende overgangslister.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 7 mm. avvik i gang, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 20 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

! Innvendig > Krypkkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres vannansamlinger, musefeller og ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader,

I følge eier har det stått i 24 år uten noen som helst synlige skader på materialet.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende isolasjon på vannrør i krypkjeller, hull i front på vannfordelerskap, ved en evt. lekkasje vil vann renne ut på panel, manglende kursfortegnelse på vannrør og hovedstoppekran er plassert inni vegg.

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

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet via luftespalte i vindu.

! Kjøkken > Etasje > Stue / kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, bratt hemsstige uten rekkverk, rekkverk på hems måles til 71 cm. og rekkverk på balkong måles til 70 cm.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2002

Kommentar

I følge eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022

Tilbygg

I følge eier er det bygget tilbygg mot Nordøst i 2022, arbeid utført av Tron Gudmestad / Forsand byggservice.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på teking er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn, vurdere å bytte teking pga. alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i takrenner mot Nordvest. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å rette opp skjevheter i takrenne mot Nordvest. Ellers bør en utbedring sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredet loft / lukket konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg fra 2022 og vinduer i stue mot Nordvest fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse og balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdører / balkongdør og manglende beslag under balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og montere beslag under balkongdør, dette for å unngå råteskader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest vendt balkong på 57 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og hagestue.

Sørøst vendt terrasse m/ tapp på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang og ytterdør fra bod.

Nordvest vendt terrasse m/ trapp på 29 kvm. Belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

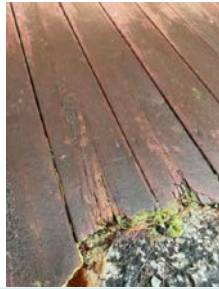
Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler å bytte terrassebord med råteskader, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, laminat og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og manglende overgangslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende overgangslister.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 7 mm. avvik i gang, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 20 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Utvendig pipe og Jøtul vedovn montert i stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under hytta, med tilkomst via luke i vegg mot Nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres vannansamlinger, musefeller og ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader,

I følge eier har det stått i 24 år uten noen som helst synlige skader på materialet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å redusere luftfuktigheten i krypkjelleren.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innerdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkel standard, typisk hyttebad.

Vurdering av avvik:

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

Bad med fliser på gulv, panel på vegger og panel plater i tak. Servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder, utslagsvask, hovedstoppekran, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende flisefuger v/ sluk, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner på vegger, vinduer plassert i våtsone, åpent i vegg v/hovedstoppekran og manglende mekanisk avtrekk.

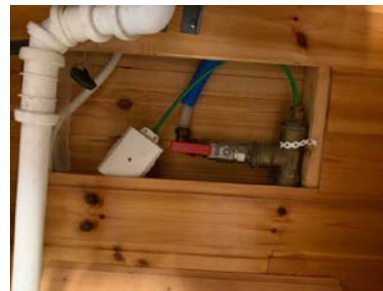
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, fjerne vinduer i våtsone, tette åpninger i vegg, montere mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.

I følge eier har badet ikke vesentlige skader etter 24 års bruk. Men tiltandsgrad er gitt iht. NS3600.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



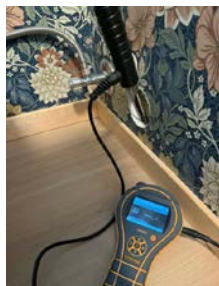
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE / KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, grohe 1 greps blandebatteri, hvitevarer som: komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å bytte ut benkeplate.

ETASJE > STUE / KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i tak. Det er etablert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet via luftespalte i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Unipex rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende isolasjon på vannrør i krypkjeller, hull i front på vannfordelerskap, ved en evt. lekkasje vil vann renne ut på panel, manglende kursfortegnelse på vannrør og hovedstoppekran er plassert inni vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å isolere vannrør under hytta, ved oppgradering av bad anbefales det å utbedre løsning for vannfordelerskap, hovedstoppekran og etablere kursfortegnelse på vannrør.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er ikke påvist noen stakeluke i hytta. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO RS - 200 198 ltr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i utvendig bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2002 Nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

I følge eier er arbeider i forbindelse med påbygg utført av Sinus elektro as i 2023 og Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018, arbeid utført av Oneco.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Fritidsboligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 10 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er kun naturlig drenering i terrenget, det er ikke lagt drenerør rundt hytta. Dette bør vurderes i sammenheng med utbedring av krypkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert med ringmur langs yttervegger og punktfundamenter (søyler / pilarer) under bjelkelag. Det er etablert krypkjeller under bygget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, bratt hemsstige uten rekkverk, rekkverk på hems måles til 71 cm. og rekkverk på balkong måles til 70 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling, etablere rekkverk på hemsstige, høyne rekkverk på balkong og hems til minimum 90 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

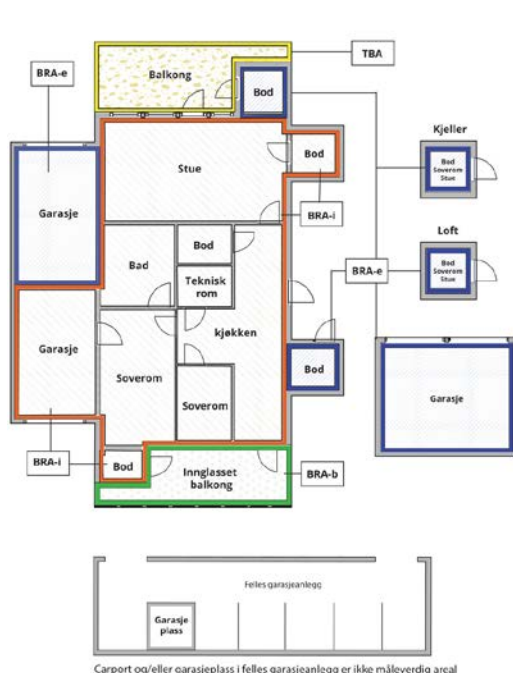
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	79	6		85	93		85
Hems						17	17
SUM	79	6			93	17	102
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, toalettrom, 3 soverom, stue / kjøkken	Utvendig bod	
Hems	2 hemsrom		

Kommentar

Hele av arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde målt i gang 2,16 mtr. stue / kjøkken 2,16 mtr. - 3,54 mtr. og hems 0,18 mtr. - 1,65 mtr.

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig bod på 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdiggattest for tilbygg og fasadeendring datert 1.11.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ifølge eier er det bygget tilbygg mot Nordøst i 2022, arbeid utført av Tron Gudmestad / Forsand byggservice.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt i hagestue 2,22 mtr. - 2,81 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Tron Gudmestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	231	1	13	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skreddarvegen 14

Hjemmelshaver

Gudmestad Tron

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt på Forsand.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

I følge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Hagestue på 10 kvm. Takhøyde 2,22 mtr. - 2,81 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarks paneler.

Pultak som er belagt med torv.

Vindu med 2 lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med laminat.

Vegger er belagt med malt panel.

Himling er belagt med malt panel.

Downlights i tak.

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

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	I følge eier er det bygget hagestue i ca. 2015.
------	---------	-------------------------------------------------

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tron Gudmestad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2002
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skreddarvegen 14

4110 Forsand

1108-231/1/13/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Tron Gudmestad/Forsand byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Påbygg og skifte vindu i fasade mot sjø.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2023

Firmanavn: Sinus elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider i forbindelse med påbygg

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hytten ble påbygget i 2022

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Har ferdigattest på utførte arbeider

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn	VIKA HYTTEFELT	Beregnet areal	0
Etablert dato	19.09.2001	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktbeste		

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	231/1, 231/1/1, 231/1/2, 231/1/3, 231/1/4, 231/1/5, 231/1/6,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	231/1/7, 231/1/8, 231/1/9, 231/1/10, 231/1/11, 231/1/12, 231/1/13, 231/1/14, 231/1/15, 231/1/16
Etablering av feste	19.09.2001			231/1, 231/1/13
Etablering av feste				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6537068.42	334454.67	0	Ja	0	Punktbeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GUDMESTAD TRON F200360*****	Fester (F) 1/1	Jadarvegen 16A 4365 NÆRBØ	Bosatt (B)
STORM EIRIK VIKA F071088*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Fossmorkvegen 380 4110 FORSAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skreddarvegen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4110 FORSAND	Kirkesogn	06080901 Forsand
Grunnkrets	1105 Forsand	Tettsted	
Valgkrets	14 Forsand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18900777		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	10.02.2003
2	18900777	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	01.11.2023

1: Bygning 18900777: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 10.02.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	86
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	86
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	102
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.01.2003	07.01.2003	01/1030
Igangsettingstillatelse	06.02.2003	07.01.2003	01/1030
Tatt i bruk	10.02.2003	07.01.2003	
Ferdigattest	10.02.2003	21.10.2021	01/1030

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Skreddarvegen 14	H0101	231/1/13	86	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	86	86	0	0	0

2: Bygningsendring 18900777-1: Tilbygg, Ferdigattest 01.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	13
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.03.2022	18.03.2022	2021016523
Ferdigattest	01.11.2023	02.11.2023	BYGG-23/02959

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Fritidsbolig	Skreddarvegen 14	H0101	231/1/13	11	0	0	0	
--------------	------------------	-------	----------	----	---	---	---	--

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	0	0

Reguleringsplan for hytteområde i Vika, del av gnr 31 bnr 1

Reguleringsbestemmelser

PlanID 02R11 (Tidligere 02R01 og 01R01)

Saksnummer 00/01019

§ 1 **GENERELT**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Formålet med reguleringen er å:

- Gi grunnlag for utbygging av fritidsbustader med tilhørende anlegg
- Sikre adkomst og trafikk internt i området.
- Sikre at utbyggingen foregår på en skånsam måte i forhold til landskapet.
- Sikre god og enhetlig utforming på bygg og anlegg i samsvar med estetiske retningslinjer vedtatt i kommuneplanen for Forsand.

§ 2 **BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBUSTADER.**

Innafor byggeområdet kan det oppførast fritidsbustader med tilhørende anlegg. Plassering av nybygg er markert på kartet med nummererte sirklar, i samsvar med innmålte punkter i terrenget.

Fritidsbustadne kan oppførast i ein etasje.

Byggene skal ha saltak, maks. 35 grader. Mønehøyde maks. 5,5 m.

Maks. bruksareal TBRA er 80 m² + 10 m² bod / uthus. Maks. mønehøgde 3m og maks. gesimshøgde 2,5m. Avstand til anna bygning minst 1m og avstand til nabogrense minimum 4 m.

Byggene skal harmonere best mogleg med eksisterande terreng og omgjevnader. Materialval og farger skal innordne seg området sitt naturpreg.

Utgraving og planering for byggene skal begrenast til det absolutt naudsynte. Hageplanering skal begrenast til et minimum. Hyttene skal ikkje inngjerdast. Avløpsanlegg utan toalett-tilkopling kan etter serskilt løyve etablerast på ureinings- messig høveleg stad. Elektrisk strøm førast i jordkabel.

Hyttene skal endeleg plasserast ved handsaming av byggesøknaden, mest mogleg tilbaketrekt frå kanten av platået dei ligg på og slik i terrenget at dei vert minst mogleg synlege frå fjorden. Dei skal plasserast i størst mogleg grad slik at dei ikkje kjem fram på kanten med søyler og terrassar. Hyttene skal leggst lågst mogleg i terrenget, og terrassar skal utformast som utegolv på bakken.

Eksisterande hytte, Skreddaren (H), med anneks og naturleg uteplass, kan brukast og vedlikehaldast slik den står ved vedtaksdato for reguleringsplanen og dokumentert på fotografi. Hytta kan ikkje endrast, påbyggast eller inngjerast. Det kan heller ikkje gjerast tiltak rundt hytta som kan hindre fri ferdsle langs strandlinja.

§ 3 SPESIALOMRÅDE PRIVAT AVKJØRSEL OG PARKERING.

Vegen skal gi adkomst frå fylkesvegen til hyttetomtene.

Det skal opparbeidast parkeringsplass for min. 1,5 biler pr. hytteeining. Parkeringsarealet deles på to områder. Vegtrasè og parkeringsplassar legges slik at tilpassingen til terrenget blir best mogleg. Sprenging av fjell bør unngås og fylling må begrenast til et minimum.

Avkjørsel fra fylkesvegen skal ha svingradius på 6,0 m og frisktsoner på 4x70 m målt fra vegkant.

Avkjørsel og parkeringsplassar skal godkjenne av Statens vegvesen Rogaland før byggeløyve kan gis.

§ 4 FRILUFTSOMRÅDE.

Området skal nyttast av beboere i hytteområdet for turgåing, lek og opphold.

Det skal ikkje oppførast bygg eller anlegg i områdene, som er til hinder for bruken som friluftsområde.

Landskapets karakter og vegetasjon skal bevarast.

Området kan nyttast til beiteområde, hvis det ikkje er i konflikt med friluft- interessene.

§ 5 PRIVATE SMÅBÅTANLEGG.

I området kan oppførast molo og brygger for private småbåtar, og det kan trekkast opp og lagres småbåtar etter avtale med grunneigar.

Felles naust / redskapshus skal ha ei maksimum grunnflate på 30 m², saltak med maks. takvinkel på 35 grader og maks. mønehøgde på 4 meter.

Småbåtanlegget fell inn under "Havne- og farvannsloven" og skal godkjennast separat av Kystverket.

Endringer etter vedtak:

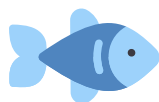
<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
07.02.2002		<p>Endring av bestemmelsene</p> <p>Tillegg/ending i §2</p> <p><i>Maks. bruksareal TBRA er 80 m² + 10 m² bod / uthus. Maks. mønehøgde 3m og maks. gesimshøgde 2,5m. Avstand til anna bygning minst 1m og avstand til nabogrense minimum 4 m.</i></p> <p>Det skal ikkje leggest inn vatn i hyttene</p> <p><i>Avløpsanlegg utan toalett-tilkopling kan etter serskilt løyve etablerast på ureinings- messig høveleg stad.</i></p>

Nabolagsprofil

Skreddarvegen 14

Avstand til sjø

100 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	52 min	🚗
🚏 Bergekleiva Linje 120, 121	4 min	🚗
	4.3 km	
🚏 Forsand bedehus Linje 120, 121, 122	4 min	🚗
	4.9 km	

Avstand til byer

Jørpeland	16 min	🚗
Stavanger	49 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Preikestolen parkering	16 min	🚗
🚗 Preikestolen	16 min	🚗

Havner i området



- Lysefjorden Marina
Drivstoff, matvarer
- Øyren Gjestehavn - Forsand
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Klatresenter på Fossanmoen	8 min	🚗
Preikestolen Golfklubb	15 min	🚗
Strand kino	16 min	🚗
Strand rideanlegg	19 min	🚗
Tjøstheim gård	28 min	🚗

Sport

⚽ Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg Ballspill	6 min	🚗
	5.2 km	
⚽ Forsand skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	🚗
	6.9 km	
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	13 min	🚗
🏊 Akilles Treningssenter	17 min	🚗

Dagligvare

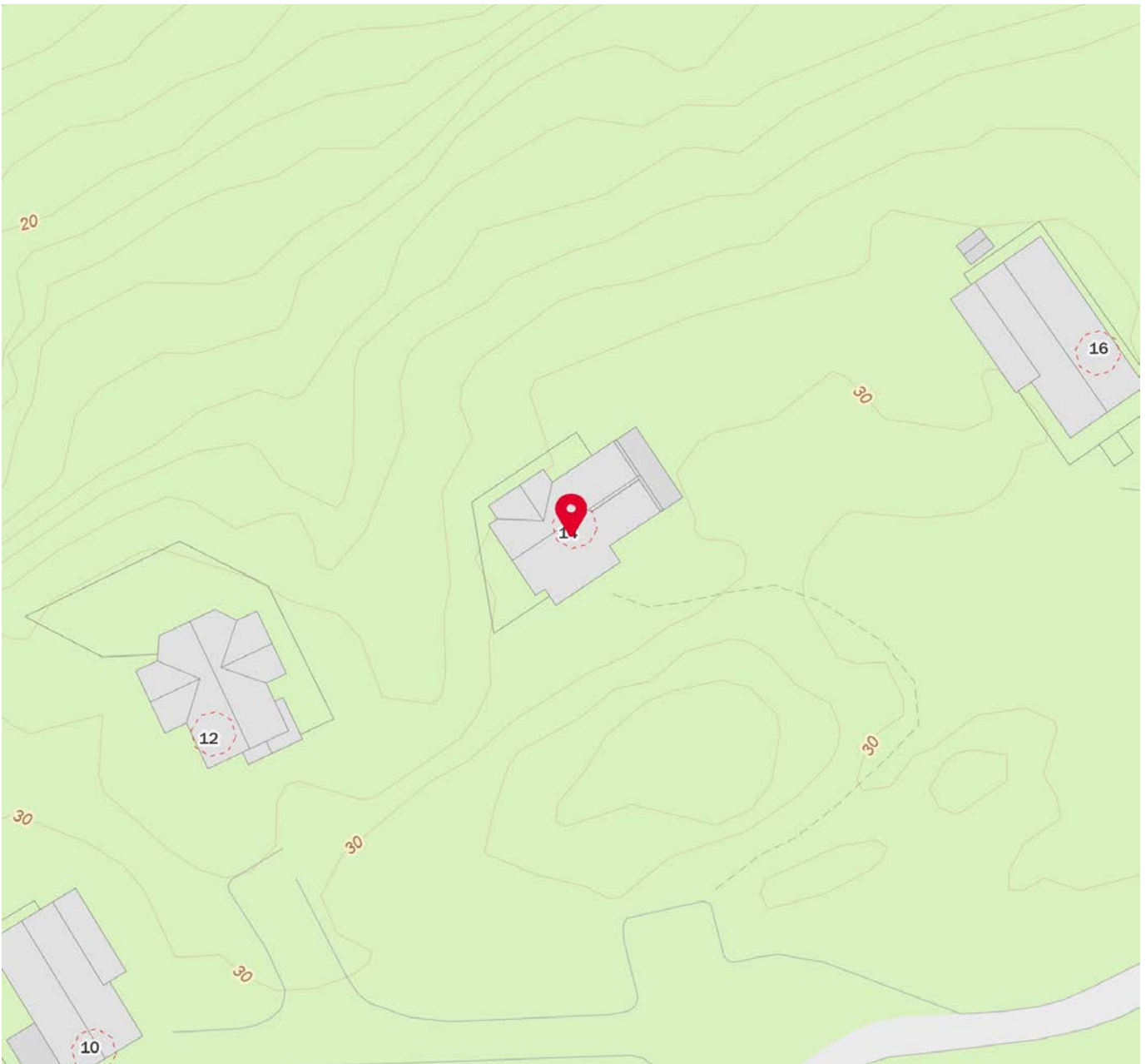
Joker Lysefjorden Post i butikk, PostNord	6 min	🚗
	5.4 km	
Coop Marked Forsand	7 min	🚗

Varer/Tjenester











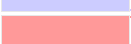



















📦 Ryfylke Storsenter	15 min	🚗
🏪 Apotek 1 Strand	15 min	🚗

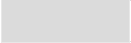


























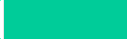




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

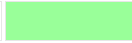



















 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

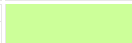
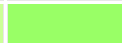


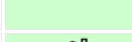
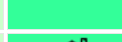
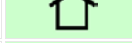



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg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




















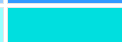








2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Vann- og avløpskart



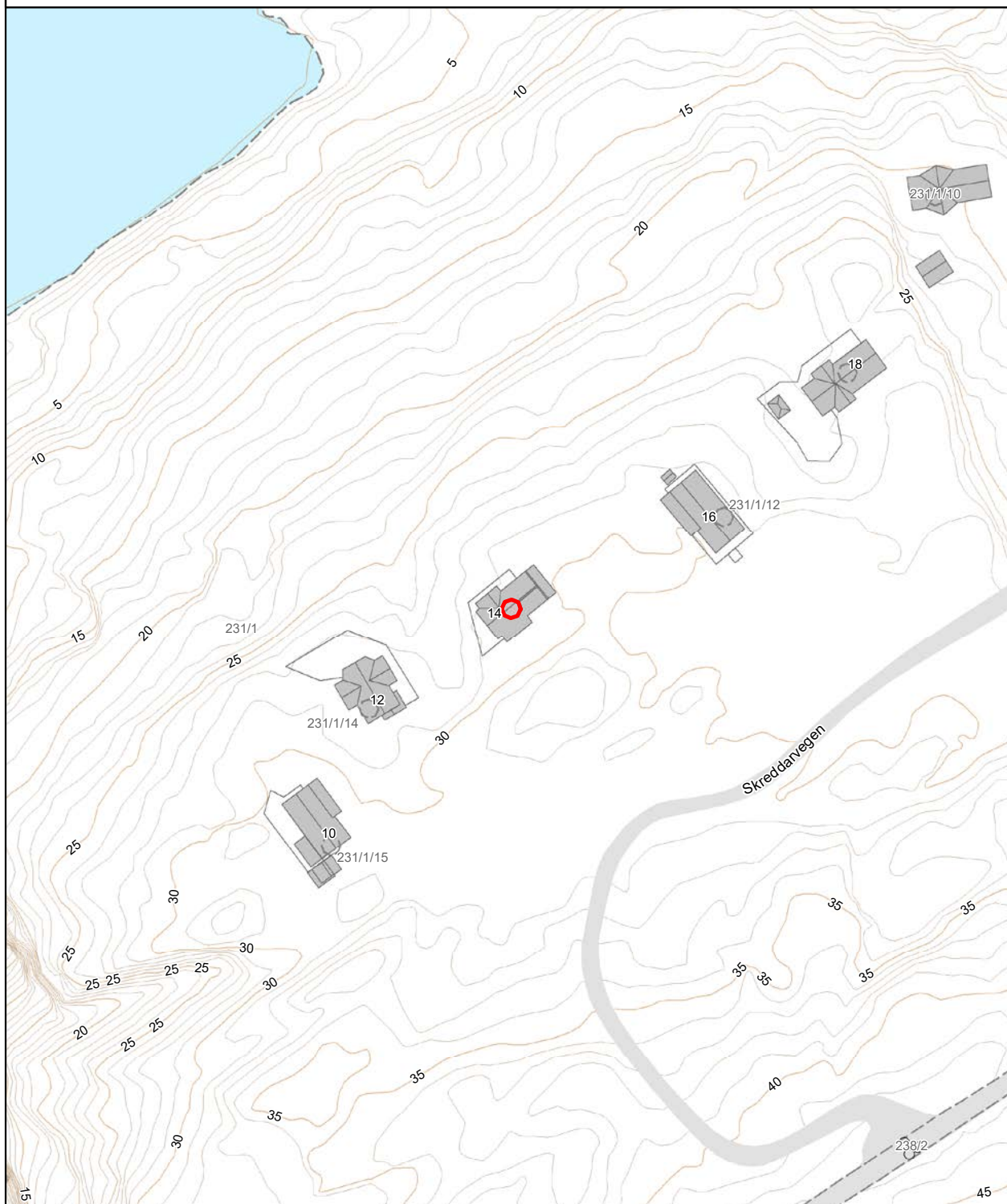
Adresse: Skreddarvegen 14, 4110 FORSAND







Gnr/Bnr: 231/1/13/0

Dato: 2026-03-18

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 parallellforsjøvøet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.



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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Skreddarvegen 14, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 231/1/13/0

Dato: 2026-03-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 02R11

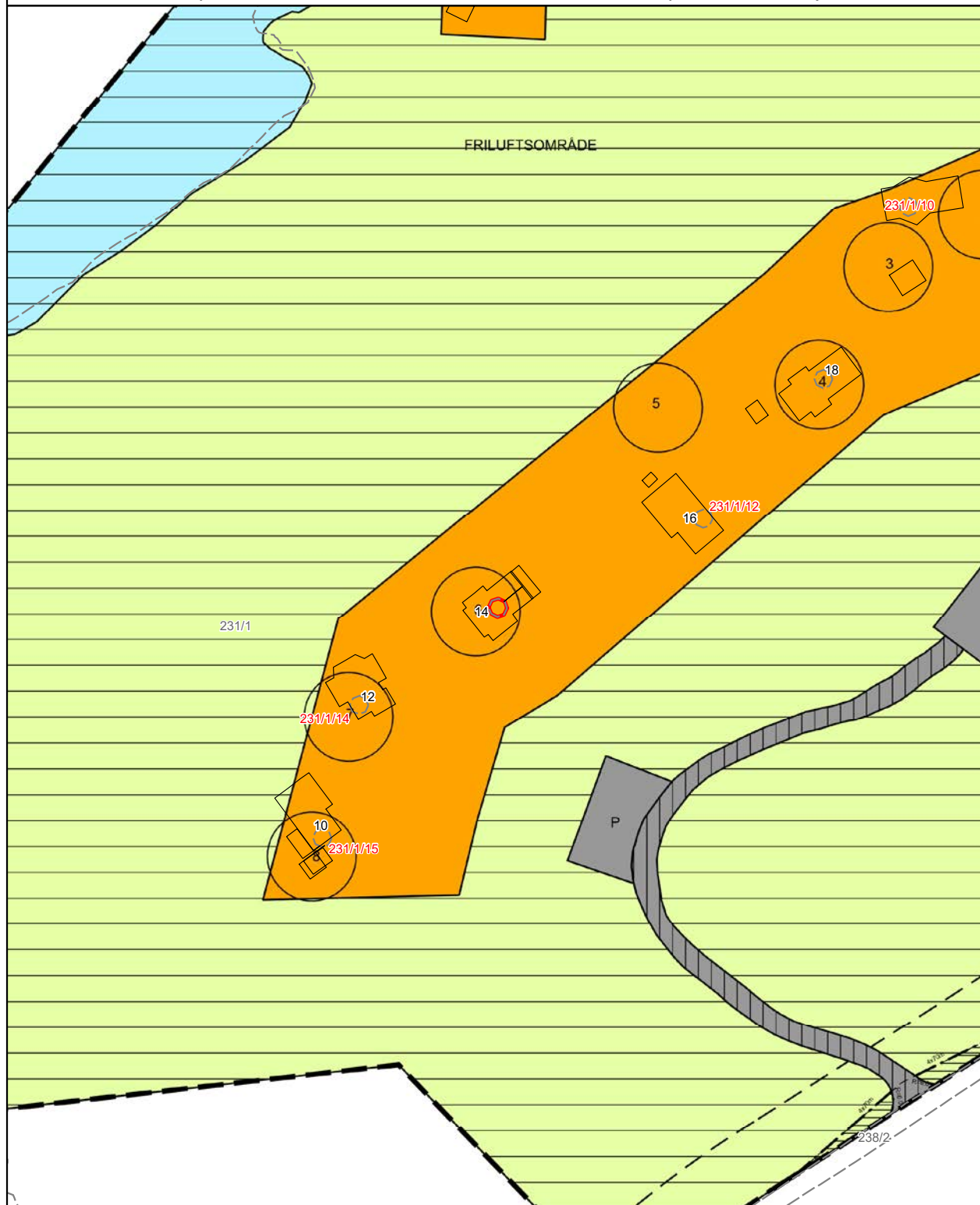
Ikrafttredelsesdato: 4.4.2001



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.



Kommuneplan

Adresse: Skreddarvegen 14, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 231/1/13/0

Dato: 2026-03-18

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

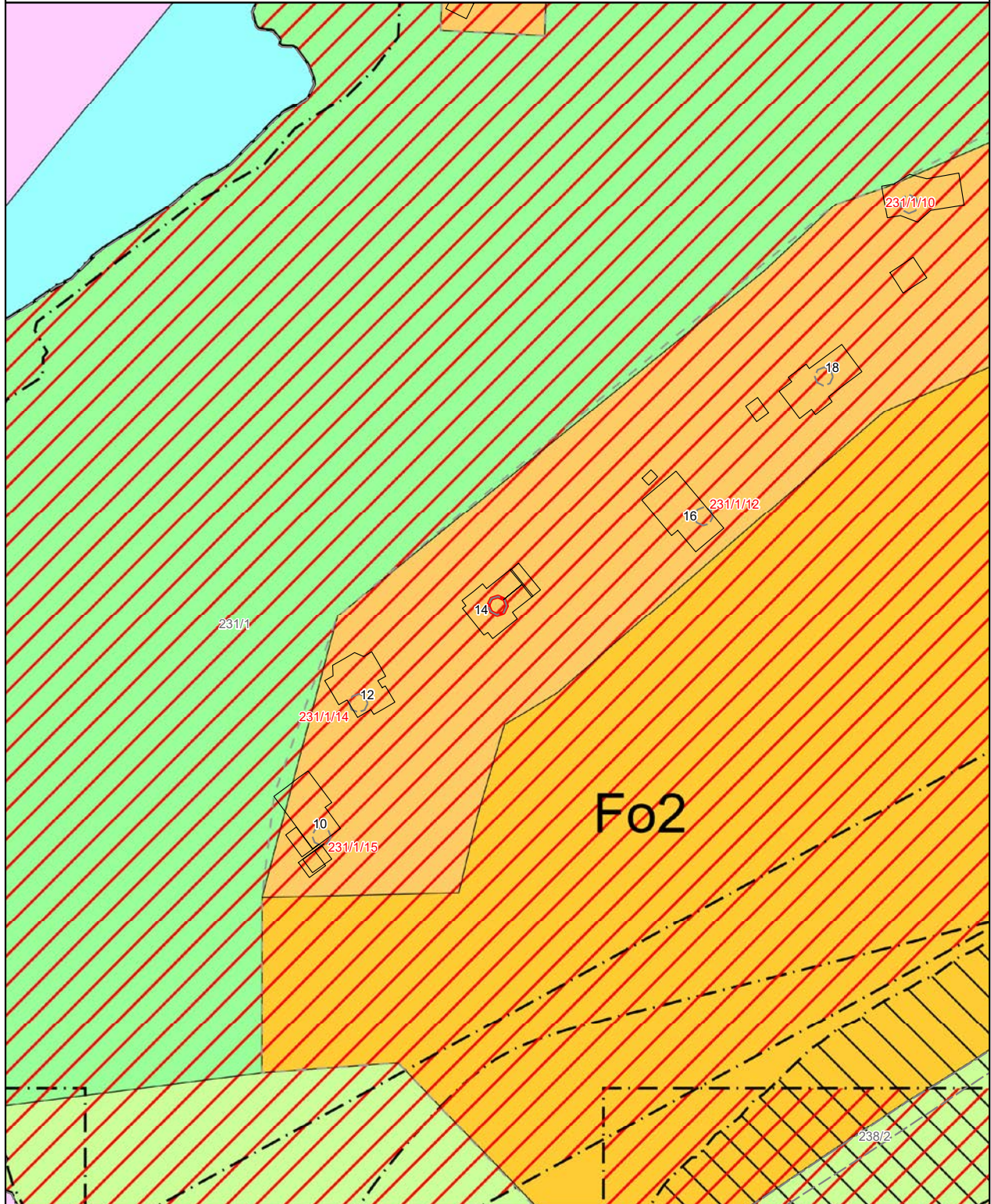
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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





Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	231	Bnr:	1	Fnr:	13	Snr:	
Adresse:	Skreddarvegen 14, 4110 FORSAND						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja Nei Opplysninger om avløp er separert mangler

Pålegg om separering må påberegnes

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja Nei

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja Nei Må påberegnes








































Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:











































Ja Nei Må påberegnes





Merknader

































Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.











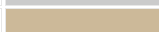













Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinerersystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsepark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	







Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



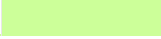










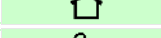

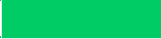



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	









2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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 infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

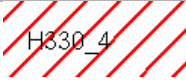
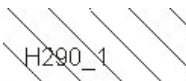
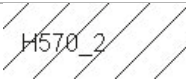
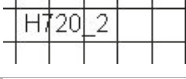

3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

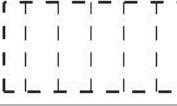
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyttefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





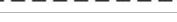









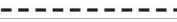












5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
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	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyttefelt 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	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
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	
Sikringsgjerde	
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)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Beverting
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

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

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
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)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde 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 avloppsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
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 terrengingrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Vindkraft
Annet spesialområde

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

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

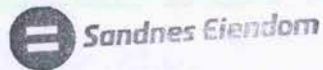
KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennyttig
Veservecianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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



Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

Nett kopi:
 San Einar
 Thesen

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1129 FORSAND	31	1	13	
Beskaffenhets				
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd ¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd				
Hva skal grunnen brukes til?				
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretn./kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk
		<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Liv Torunn Storm Viken	1/2

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
20103163	Tron Gudmestad	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 4000,-



5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
80	ved tinglysing av denne kontrakt

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
<p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p>Tomten må bebygges innen 2 år fra denne kontrakt av Forsand Byggservice AS, 4110 Forsand. Rett for fester til adkomst til sjøen, båtplass samt parkering på anvist sted på bortfesteres eiendom gnr. 31 bnr. 1 i Forsand</p>

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input checked="" type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	<div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Sandnes 22/8/01
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver + Liv Torunn Vik LIV TORUNN VIK
Sted, dato	Sandnes 22.08.01
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Tron Gudmestad TRON GUDMESTAD



SANDNES KOMMUNE

DATO:

19.03.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 231.1.13.0

Adresse: Skreddarvegen 14

Eierkontakt: Gudmestad Tron

Kommunale avgifter for år 2026: kr 3 470,00 *

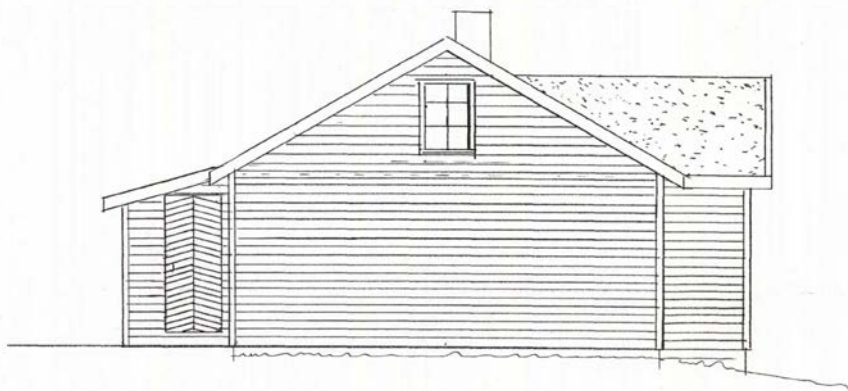
* Dette inkluderer hytte/øyrenovasjon

Restansen utgjør kr 1 735,00 for år 2026 pr. 19.03.2026

Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 19.03.2026



Fasade mot Nord

FORSAND KOMMUNE		
Ansøker:		
Dok.nr.: 017/1030 1		
10 DES 2001		
Arkivkode P	Arkivkode S	
Kopi til:		
Ans.	Saksbeh.	
Konstasjoner:	Ordnere	
GODKJENT		
FORSAND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		
Dato:	Sak.nr.:	Saksbeh.:
06.02.2003	DS 03630	Øst

Hytte nr 6 Vika Forsand
Bente og Tron Gudmestad
Tegn: TC Mål: 1:100
Dato: 26/11-01

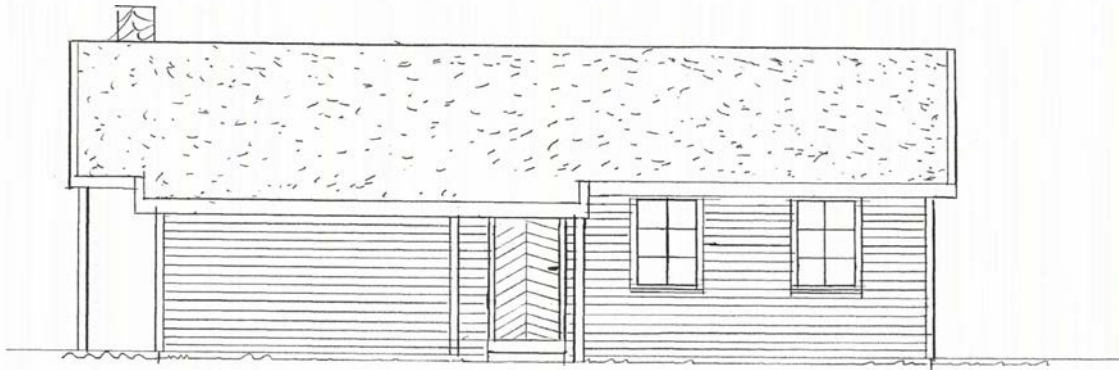
FORSAND KOMMUNE	
Ansaknr.: 01/1030	1
10 DES 2001	
Art/Mod P	Art/Mod S
Ropt til:	
Avt:	Saksbeh.:
Kassasjefnr:	Ordsrkr:

GODKJENT		
FORSAND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		
Dato:	Saknr.:	Saksbeh.:
06.02.2003	2503650	asv



Fasade mot Vest

Hytte Vika Forsand
Bente og Tron Gudmestad
Tegn: TC Mål: 1:100
11.1.201



Fasade mot Øst

FORSAND KOMMUNE	
Ansettelse	01/1030
Dok.nr.	1
10 DES 2001	
Artikkode P	Artikkode B
Kopi til:	
Artid	Saksbeh.
Kanselljonsnr.	Gradering:

GODKJENT		
FORSAND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		
Dato:	Sak.nr.:	Saksbeh.:
06.02.2003	DS 03/030	DNV

Hytte nr 6. Vika Forsand	
Beite og Tron Gudmestad	
Tegn: TZ	Mål: 1:100
Dato: 26/11-01	

FORSAND KOMMUNE	
Ar/Saknr.: 01/1030	1
Dok.nr.:	
10 DES 2001	
Arkivkode P:	Arkivkode S:
Kost til:	
Ans:	Saksbeh.:
Kommisjonær:	Godkjennt:

GODKJENT		
FORSAND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		
Dato:	Sak.nr.:	Saksbeh.:
06.02.2003	DS 03/630	aw

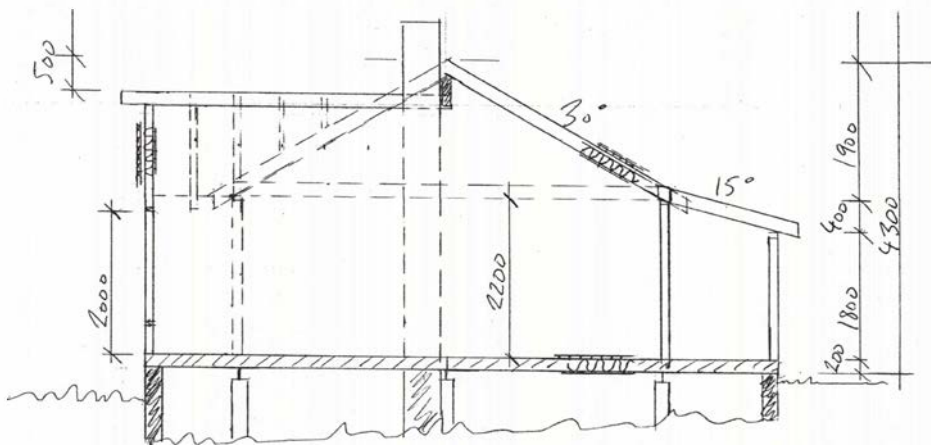


Fasade mot Sør

Hytte nr. 6 Vika Forsand	
Bente og Tron Gudmestad	
Tegn: TZ	Mål: 1:100 ⁵³
Dato: 26/11-01	

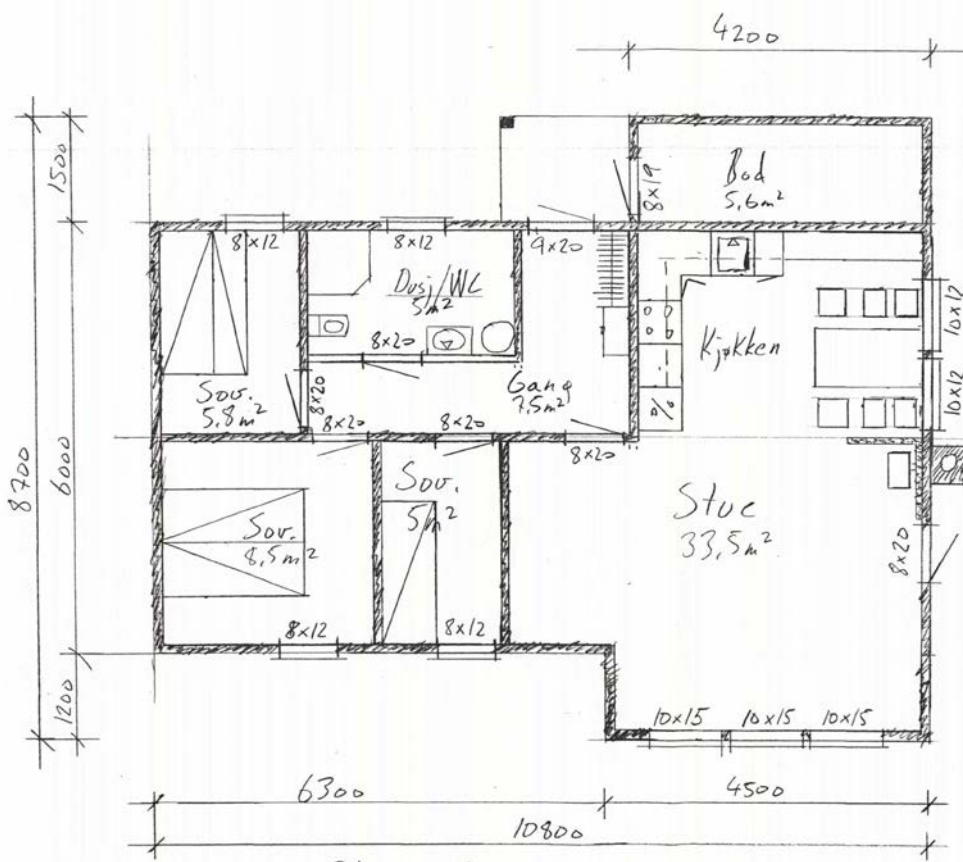
FORSAND KOMMUNE	
Arb.nr:	01/1030
Dok.nr:	1
10 DES 2001	
Ansvkde P:	Ansvkde S:
Kost til:	
Ans:	Saksbeh.:
Kansjonsnr.:	Gradering:

GODKJENT		
FORSAND KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING		
Dato:	Sak.nr.:	Saksbeh.:
06.02.2003	DS 03/030	Amv



Snitt

Hytte nr. 6 Vika Forsand
 Bente og Tron Gadmestad
 Tegner: TL Mål: 1:50
 D.t 26/11/01



Plan 1ctg

FORSAND KOMMUNE	
Ansøkningsnr.:	0171030 - 1
Dok.nr.:	
10 DES 2001	
Ansøknings P:	Ansøknings U:
Kopli til:	
Fvst:	Sakerbsh:
Klassifisering:	Drødeting:

Hytte nr. 6 Vika Forsand
 Bente og Tom Gødrestad
 Tegner: TL Mål: 1:50
 Dato: 26/11/01



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 15.03.2022

Deres ref:
Saksbehandler: Vedran Milic

Vår ref: 21/16523-5
Arkivkode: 231/1/13

Dispensasjon og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3

Gnr./Bnr: 231/1

Byggeadresse: Skreddarvegen 14

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning-25 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Ansvarlig søker m/adr: Tron Gudmestad, Jadarvegen 16A, 4365 NÆRBØ
Tiltakshaver m/adr: Tron Gudmestad, Jadarvegen 16A, 4365 NÆRBØ; Bente Gudmestad, Jadarvegen 16A, 4365 NÆRBØ

Søknad om tillatelse datert: 25.11.2021
Siste dokument mottatt: 25.02.2022

mottatt: 25.11.2021

Fakta

Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig og mindre fasadeendring på gnr./bnr./fnr. 231/1/13.

Eksisterende fritidsbolig og omsøkt tilbygg gir et totalt bruksareal på 85 m². Maksimalt regulert bruksareal for fritidsboliger i gjeldende plan er 80 m² + 10 m² for bod/uthus. Eksisterende frittliggende bod har et bruksareal på 10 m². Det er søkt dispensasjon og denne er grunnlagt.

Det omsøkte tiltak oppføres i 100-metersbeltet (ca. 95 m) fra sjø og trenger derfor dispensasjon fra byggeforbudet etter plan- og bygningsloven § 1-8. Det er søkt dispensasjon og denne er grunnlagt.

Saken er sendt på høring til Rogaland fylkeskommune, Statsforvalteren i Rogaland og Områdeutvalg øst (Høle og Forsand).

Statsforvalteren i Rogaland

«Omsøkt tiltak kommer ikke i vesentlig konflikt med våre sektorinteresser. Vi har derfor ingen vesentlige merknader til at kommunen vurderer å gi dispensasjon i denne saken.»

Rogaland fylkeskommune og Områdeutvalg øst (Høle og Forsand) har ikke kommet med uttale.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Gjeldende plan

PlanID 02R11 - Reguleringsplan for hytteområde i Vika, del av gnr 31 bnr 1

Vår vurdering

Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Det er ikke registrert noen rødlistearter eller naturtyper med spesielle verdier på eiendommen. En eventuell godkjenning vil derfor sannsynligvis ikke føre til noen ulemper for naturverdiene i området.

Dispensasjon

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

For å vurdere om dispensasjon etter plan- og bygningslovens kapittel 19 bør gis, må det tas utgangspunkt i den/de bestemmelser det er aktuelt å fravike. I dette tilfelle er det byggeforbudet etter § 1-8 og fritidsboligens størrelse det er aktuelt å fravike.

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er blant annet å sikre at natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser er ivaretatt (jfr. Ot.prp. nr. 32 s 64).

Kommunen viser til gjeldende kommuneplanen for Forsand 2007-2022 § 3 Bokstav e):
Fritidsbusetnad:

Bokstav e): Fritidsbusetnad

Fritidsbustader skal leggest utanom jordbruksdominerte område. Bygningsmassen, inkludert uthus og andre bygningar som inngår i fritidsføremålet, skal ikkje utgjere meir enn 95 m2 BRA. Mønehøgde skal ikkje overstige 5,5 m frå bearbeidd terreng.

Ved utviding av eksisterande fritidsbustader kan det oppførast open veranda på inntil 20 m2 mot sjø/vatn, dersom fritidsbustaden etter utvidinga ikkje kjem nærare sjøen/vatnet enn 25 m.

Formålet omfattar ikkje naust og brygger.

Samlet areal på eksisterende fritidsbolig med omsøkt utvidelse og frittliggende bod ligger innenfor tillatt areal for fritidsboliger i gjeldende kommuneplanen 2007-2022.

Fritidsboligens utvidelse med 2,1 m vil gi minst mulig inngrep i naturen og hindrer ikke friluftsliv, samt vil den ikke medføre økt privatisering i området eller redusere bevegelighet langs sjø. Tilbygget ligger parallelt med sjøen og vil ikke medføre at hytten kommer nærmere sjøen. Det omsøkte tiltak vil etter byggesakssjefens vurdering ikke sette hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet vesentlig til side.

Oppføring av tiltak vil gi mer funksjonelt areal for tiltakshaver uten at dette går på bekostning av allmenne interesser i området. Vi vurderer derfor fordelene til å være større enn de eventuelle ulempene tilbygget medfører.

VEDTAK

Dispensasjon gis fra reguleringsplan 02R11§ 2 for overskridelse av fritidsboligens bruksareal med 5 m² og fra plan- og bygningsloven § 1-8 for forbud mot mv. langs sjø og vassdrag. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-3 med følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sørge for ferdigattest før byggverket tas i bruk.

Måльтoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes.

Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Kjetil Pedersen
Fagleder tilsyn

Vedran Milic
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Situasjonsplan;Reviderte tegninger 27.01.22

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Postnummer
Tron Gudmestad		Jadarvegen 16A	4365 NÆRBØ
Bente Gudmestad		Jadarvegen 16A	4365 NÆRBØ

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

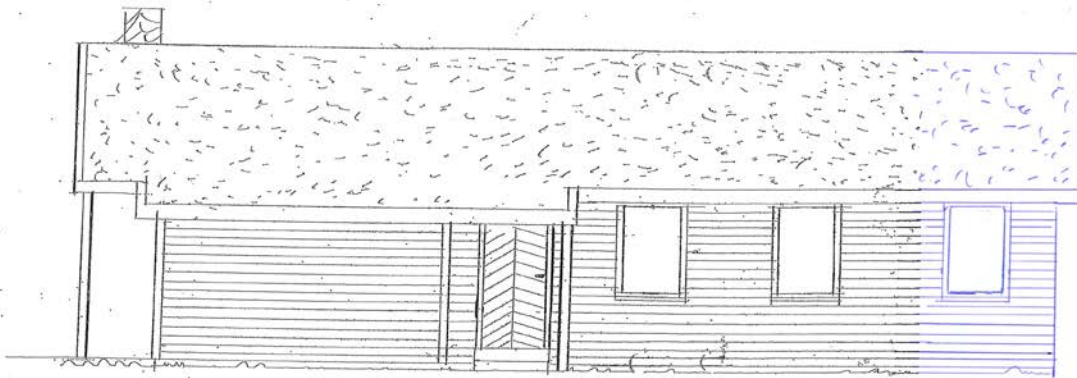
Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.



Tilbygd
2100

Fasade mot Øst

Hjette Vika Fossek		
gub/bat, Festant: 31/1. 13		
Bente og Tron Gudmestad		
27	1-22	1/50 72



Fasade mot Vest

Hytte Vika Forstrand		
gnt/bat, Festerat. 3/1. 13		
Bente og Tron Gudmestad		
27/1-22	1/50	72



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.



Bente og Tron Gudmestad
Rivevegen 6
4365 NÆRBØ

Dykkar ref.:

Dato: 10.02.2003

Vår ref.: 01/01030-7/31/1/13/FOR-TFV-OBV

FERDIGATTEST

Arbeidsstad (adr.):	Vika hyttefelt			Gnr./Bnr.:	31/1/13
Arbeidets art:	Nybygg	Bygningstype:	Fritidsbustad		
Dato for søknad:	10.12.2001	Dato for vedtak:	06.02.2003	D-sak nr.:	DS 03/030
Tiltakshavar:	Bente og Tron Gudmestad, Rivevegen 6, 4365 Nærbø				
Ansvarleg søker:	AS Jærentreprenør, Postboks 54, 4368 Varhaug				
Ansvarleg utførande:	AS Jærentreprenør, Postboks 54, 4368 Varhaug				

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll i samsvar med Plan- og bygningslova § 99 motteke 10.02.2003, gis med dette ferdigattest for tiltaket.

For rådmannen



Forsand kommune
Teknisk forvaltning

Odd Bjørn Voster
leiar for bygg- og oppmåling

Kopi sendes til

tiltakshaver ansv. søker ansv. kontr. ansv. utførende brannsjef
 samordner hjemmelsh.



SANDNES KOMMUNE

Tron Gudmestad

Jadarvegen 16 A
4365 NÆRBØ

Vår saksbehandler
Kirsti B. Aase

Saksnummer
BYGG-23/02959
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
01.11.2023

Skreddarvegen 14, ferdigattest for tilbygg og fasadeendring på fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 231 / 1 / 0 / 13
Ansvarlig søker: Tron Gudmestad
Tiltakshaver: Tron Gudmestad

Vedtak om ferdigattest

Vi gir ferdigattest for tilbygg til eksisterende fritidsbolig og mindre fasadeendring med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.10.2023, hvor du bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 15.03.2022.

Dine rettigheter

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har mottatt vedtaket, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. For informasjon om klage se siste side i dette dokumentet om «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak».

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post:

postmottak@sandnes.kommune.no.

Alida Dzudza
Stedfortreder fagleder Tilsyn

Kirsti B. Aase
Saksbehandler
+47 99087655

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Mottakere: Tron Gudmestad

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | Sandnes - i sentrum for fremtiden.

Dokumentnr.: BYGG-23/02959-2

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skreddarvegen 14
4110 FORSANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene BybergTelefon: 906 23 272
E-post: helene.byberg@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