

An aerial photograph of a white cabin with a red roof, situated on a grassy hillside. The cabin has a small porch and a chimney. In the background, there are other houses and a forested hill under a blue sky. The foreground shows some overgrown grass and a small wooden bench.

aktiv.

Krambuneset 102, 4311 HOMMERSÅK

Hytte med renoveringsbehov
Stor tomt på ca. 3 mål
Nær sjøen og fin utsikt!



Eiendomsmeglerfullmektig

Thomas Walde

Mobil 936 86 383

E-post thomas.walde@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES.
TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 36 140,-
Total ink omk.: Kr 1 426 140,-
Selger: Evy Iren Torgersen
Kåre Jan Pedersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1942
BRA-i/BRA Total 69/81 kvm
Tomtstr.: 2978.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 217
Oppdragsnr.: 1412260007

Hytte med renoveringsbehov Stor tomt på ca. 3 mål Nær sjøen og fin utsikt!

Hytta ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser på Sjølvik. Flott utsikt og kun en kort spasertur fra sjøen. Hytta har en solrik beliggenhet med sørvestvendt terrasse og gode solforhold hele dagen. Her får du et fredelig sted med flotte turmuligheter, bading, fiske og båtliv rett i nærheten.

Hytta byr på flere sengeplasser, toalettrom, kjøkken og stue med utgang til innglasset hagestue og terrasse.

Verdt å merke seg:

- Sjøutsikt
- Solrik tomt på nesten 3 mål
- Innlagt strøm
- Vann og avløp like ved tomtegrensen
- Kort vei til sjø, badeplasser og flotte tuområder
- Gåavstand til Hommersåk sentrum og hurtigbåt til Stavanger
- Hytta har behov for renovering, men byr på stort potensial for den som ønsker å skape sitt eget sommerparadis!

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	57
Energiattest	63
Eiendomsrapport	69
Tilbygg	72
Planopplysninger	76
Kart	81
Vann og avløp	86
Vedtekter Sjølvik VA	88
Vedtekter Sjølvik Vel	90
Nabolagsprofil	92
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 34 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Entre/gang, 2 soverom, toalettrom, kjøkken og stue.

BRA-b: 12 kvm Hagestue.

2. etasje

BRA-i: 12 kvm Trapp og loftstue/soverom.

TBA

34 kvm Terrasse/platting

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

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

Areal er målt til 57,3 m².

Soverom 5,1 m² og 3, 67 m² tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold, men er tatt med i arealet som S-rom.

Lav takhøyde i stue 1,96 - 2,00 m.

Terrasse/platting på bakke 34 m².

Hagestue av enkel utførelse 12 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2978.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt. Ligger i åpent terreng og fremstår som en naturtomt med både plen, busker og berg. Tomten har et beregnet areal på 2 978,9 m² iht. matrikkelrapport. Tomten er utskilt fra Bnr. 135 ved skylddeling datert 24.06.1942. Eiendomsgrensene er mindre nøyaktige (30-200cm avvik) iht. eiendomskart fra kommunen. Matrikkelrapporten og eiendomskart er vedlagt salgsoppgaven.

Beliggenhet

Idyllisk beliggenhet med magisk utsikt!

Krambuneset 102 ligger idyllisk og fredelig til på Sjølvik, med en nydelig utsikt. Her bor du tett på sjøen, kun 200 meter i luftlinje og ca. 400 meter til fots. Omgitt av vakker natur, kystlandskap og flotte turmuligheter. Beliggenheten kombinerer ekte hytteidyll med nærhet til service og byliv når du ønsker det.

Friluftsliv

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

Dagligvare og fasiliteter

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

Offentlig transport

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

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

Adkomst

Det er ikke bilvei helt frem til hytta, her starter hyttekosen med en liten tur!

Hytta kan nås via flere adkomstalternativer. Fra Esseveien (Hommersåk) følger du en skogssti på ca. 800 meter frem til hytta. Alternativt kan du parkere på en parkeringsplass like forbi Krambuneset 9 (kan enkelt søkes opp i Google Maps). Herfra går du ca. 1,5 km på en fin, gruslagt sti frem til hytta.

Det er per i dag ikke tilgjengelige parkeringsplasser for leie ved parkeringsplassen ved Krambuneset 9.

Se vedlagt skisse for oversikt over turstien frem til hytta. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på veibeskrivelsen.

Bebyggelsen

Området består primært av fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Teft Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført med en ringmur av steiner som er fuget enkelte steder.

Fundamenteringen er på grunn, og det er etablert en krypkjeller under bygget.

Drenering er ikke etablert, og avrenning skjer naturlig på terrenget.

Ytterveggene består av bindingsverk eller plank i trekonstruksjoner, som utvendig er kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjonen er et saltak med sperrer fra byggeåret, tekket med malte stålplater.

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Etasjeskillet er et stubbegulv med trebjelkelag over krypkjelleren, hvor bjelkelaget er støttet opp av søyler mot grunnen.

Bygningen har vinduer med 2-lags glass.

Til eiendommen hører en terrasse og platting på bakken, samt en hagestue i trekonstruksjon. Trappen er bygget med tette trinn i en trekonstruksjon.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv-plank på gulv.

Tak-plater 60 X 120 cm.

Malt vegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eierskap:

Eiendommen ble overtatt ved arv i 1996.

Selger opplyser at boligen benyttes som fritidsbolig.

Feil og mangler:

- Det er opplyst om punktert skyvedør.
- Det er opplyst om forhold ved drenering, jf. tilstandsrapport.
- Det er tidligere registrert manglende jording på det elektriske anlegget. Dette er opplyst utbedret i 2025 av faglært installatør (Carlsens Elektro) i henhold til tilsynsrapport.

Utførte arbeider:

2025: Utbedring av elektrisk anlegg (manglende jording) utført av faglært firma (Carlsens Elektro).

2024: Skifte av elektrisk hyttetoalett. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid.

Annet:

- Det er oppført påbygg og innredning av loft i forbindelse med tidligere eierskap.

Tiltakene er opplyst godkjent av kommunen.

- Det foreligger tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salget.

Boligselgerforsikring:

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Se utdypende informasjon i selgers egenerklæringsskjema.

Standard

Sammendraget under er hentet fra rapport fra bygningssakkyndig og viser avvikene ved boligen som har fått TG 2, TG 3 eller TG-IU (ikke undersøkt). Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

KONLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår som slitt. Det gjøres oppmerksom at boligen har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring/renovering må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det er registrert 8 stk. TG 3 og 8 stk. TG 2 i rapporten. Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

* TG3 *

- Kryp kjeller

Kryp kjeller er etablert uten fuktsperre og er utsatt for fukt. Det er begrenset ventilasjon.

Begrenset tilkomst gir usikkerhet rundt skjulte skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000 kr

- Balkong, terrasse, platting

Rekkverk på trapp mangler. Terrasse har høydeforskjeller og er lagt direkte på bakken uten frostsikring. Det er registrert fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000 kr

- Vinduer og dører

Punktert glass i skyvedør, fukt- og råteskader på flere vinduer. Enkelte vinduer og dører tar i karm og må justeres. Flere elementer har nådd forventet levetid.

Kostnadsestimat: 150 000 – 300 000 kr

- Yttervegger

Sprekker og stedvis fukt/råteskader i kledning. Risiko for skjulte skader bak vegg.

Manglende musebånd gir økt risiko for skadedyr.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

- Renner og nedløp

Defekte renner og nedløp ved hagestue.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000 kr

- Takkonstruksjon

Skjevheter i konstruksjon og takplater som er i ferd med å løsne.

Kostnadsestimat: 50 000 – 150 000 kr

- Utstyr på tak

Manglende takstige og snøfangere.

Kostnadsestimat: Under 10 000 kr

- Etasjeskille og gulv på grunn

Store skjevheter i gulv. Bjelkelag er understøttet, men fundament er ikke kontrollert.

Risiko for svekkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 – 150 000 kr

* TG2 *

- Taktekking

Normal slitasje og mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt. Begrenset kontroll fra bakkenivå.

- Ildsted/Skorstein

Sprekker registrert og høy alder tilsier behov for kontroll.

- Kjøkken

Enkel standard med mangler og slitasje. Avtrekk har passert garantitid.

- Toalettrom

Fuktmerker i tak, men ved fukt-søk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet mangler til-luft og lufting blir redusert.

- Trapp

Manglende rekkverk og avvik fra dagens krav.

- Avløpsrør

Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid.

- Vannledninger

Rør langs yttervegg utsatt for frost.

* TG IU (ikke undersøkt) *

- Drenering

Ikke etablert tradisjonell drenering. Forhold vurdert under krypkjeller.

- Loft (konstruksjon)

Ingen adkomst, ikke kontrollert.

- Elektrisk anlegg

Kontrollert av tilsyn, og feil/mangler er utbedret. Kun begrenset vurdering utført av takstmann.

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

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger av plast. Stoppekran er plassert utvendig.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Avløp går til bakke.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu.

Innbo og løsøre

Hytta selges i den stand den fremstår på visning. Alt løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning medfølger handelen, med unntak av gjenstander av personlig affeksjonsverdi.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 2025. Feil og mangler er utbedret.

2024:

- byttet elektrisk hytte-toalett. Arbeid utført som egeninnsats.

Modernisert/Påkostet år

1987

Parkering

Det følger per i dag ikke med parkeringsplass til eiendommen. Eier har vært i kontakt med grunneier i området, men det er for øyeblikket ingen ledige plasser tilgjengelig for leie.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer

Radonmåling

Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Boligen har elektrisk oppvarming og peis med innsats i stuen.

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

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 390 000

Omkostninger kjøper

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

36 140 (Omkostninger totalt)

53 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 426 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 443 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 445 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 010 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer hytterrenovasjon.

Kostnader for vann og avløp er oppført under "Andre utgifter".

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 73 180 for år 2024

Årlig velforeningsavgift

Kr 400

Velforening

Sjølvik Vel er en velforening for hytteeiere i Sjølvikområdet og har som formål å ta seg av saker av prinsipiell interesse, saker som berører samtlige hytteeiere eller saker som berører grupper og/eller områder. Foreningen ble stiftet 31.12.1950.

www.sjolvik.no

Vannavgift

Kr 2 500 for år 2026

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Sjølvik VA as. Alle hytteeiere som er tilknyttet anlegget, eier en aksjepost i selskapet, og denne aksjeposten vil bli overført til ny eier ved salg. Det påløper i dag en årlige kostnader tilknyttet VA-anlegget på ca. kr 2.500,-. For denne eiendommen er det betalt en tilknytningsavgift, og er godkjent for tilkobling. Videre opplegg for vann og avløp inne i hytta må etableres av ny eier. Konferer megler for nærmere informasjon.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 217 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/101/217:

24.06.1942 - Dokumentnr: 201930 - Bestemmelse om gjerde

Meglers forklaring: Gjerdeplikt påhviler kjøperen ifl. skylddeling.

29.06.1987 - Dokumentnr: 6366 - Bruksrett

Bestemmelse om bebyggelse

Meglers forklaring: Erklæring om at eiendommen kan under ingen omstendigheter tas i bruk til helårsbolig.

29.09.2004 - Dokumentnr: 10035 - Erklæring/avtale

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

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunalteknisk sjef
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eiendommen inngår i et felles privat vannopplegg for sommervann, hvor eierne har delt ansvar og kostnader for drift og vedlikehold.

02.05.2019 - Dokumentnr: 489633 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune
Org.nr: 964 965 137
Bestemmelser om utbygging og drift av felles privat vann- og avløpsanlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Felleserklæringen gjelder også for gnr. 101 bnr. 444 i Sandnes
Meglers forklaring: Eiendommen inngår i et felles privat vann- og avløpsanlegg i Sjølvik hytteområde. Eierne har felles ansvar for utbygging, drift og vedlikehold av anlegget.

24.06.1942 - Dokumentnr: 201934 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:135
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Veirett ifl. skylddeling. Veirett frem til kai, til Hommersand, samt rett til å bade i Sjølviken.

Ferdigattest/brukstillatelse

Tomten ble utskilt fra bnr. 135 i 1942. Ifølge opplysninger fra Sandnes kommune finnes det ingen bygningsdokumentasjon fra byggeår, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Verken for hytta eller boder på tomten.

Selger opplyser at hans far kjøpte tomten i 1960 og startet byggingen av hytten kort tid etter. Eksakt byggeår er derfor usikkert, og dokumentasjon lar seg ikke fremskaffe, men antas å være tidlig på 1960-tallet.

Det gjøres da oppmerksom på at det ikke foreligger byggetegninger på original hytte i kommunens arkiv. Megler kan da ikke kontrollere dagens bruk og planløsning mot det som evt. er godkjent.

Det foreligger imidlertid en byggetillatelse med tegninger/skisse av tilbygg til hytta datert 18.06.1987. Skissen er bare for 1. etasje. Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente tegningene datert 18.06.1987.

- Det ene rommet som i dag brukes som soverom, er i tegninger datert 18.06.1987 beskrevet som "Diverse-rom". Vi kan på grunn av dette ikke markedsføre hytta med mer enn ett soverom.

- Det foreligger ingen tegninger/dokumentasjon på hagestue/innglasset balkong.

- Det foreligger ingen tegninger av 2. etasje.

Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Areal er ikke oppmålt av megler. Alle arealer er hentet fra vedlagte rapport fra bygningssakkyndig.

Vei, vann og avløp

Det er ingen bilvei helt frem til eiendommen. Tilkomst til eiendommen er knyttet til privat vei frem til offentlig. Brukerne av veien er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av veien. Det kan påløpe kostnader som brukerne må dekke. Se "Adkomst" for veibeskrivelse.

Eiendommen er tilknyttet Sjølvik VA as. For anlegget er det tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. For denne eiendommen er det kun betalt tilknytningsavgift. Selve tilknytningen må etableres av ny eier. Konferer megler for nærmere informasjon. Sandnes kommune opplyser at pålegg om tilkobling til offentlig nett eller utbedring av privat anlegg må påregnes.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikraftttredelse 15.05.2023.

Eiendommen er avsatt til Fritidsbebyggelse med områdenavn Ri68_eks.

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

Muligheter for denne eiendommen finnes hovedsakelig i "§ 2.4 Områder for fritidsbebyggelse" i kommuneplanen.

Eiendommen ligger i en hensynssone for ras- og skredfare, H310_3, i henhold til kommuneplanen, som gjelder områder med mulig marin leire (kvikkleire). Dette betyr at ved oppføring av nye bygg eller større terrenginngrep må det gjennomføres en fagkyndig vurdering av grunnforholdene for å sikre at det ikke foreligger fare for kvikkleireskred. Eventuelle nødvendige sikringstiltak må godkjennes og utføres før utbygging kan finne sted. Dette har ingen praktisk betydning for dagens bruk av eiendommen, men kan være aktuelt ved fremtidige byggearbeider.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelsesdato skal være fastsatt før aksept av bud.

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

Hytta selges i den stand den fremstår på visning. Alt løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning medfølger handelen, med unntak av gjenstander av personlig affeksjonsverdi. Hytta vil ikke bli ytterligere utvasket utover den stand den er i ved visning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

17 900 Tilrettelegging

5 000 Visninger/overtakelse (Ubegrenset antall):

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter à 290,- pr. stk. dersom nye dokumenter trengs

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

Ansvarlig megler

Thomas Skjæveland
Salgsleder | Eiendomsmegler
thomas.skjaveland@aktiv.no
Tlf: 950 86 590

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Walde
Eiendomsmeglerfullmektig
thomas.walde@aktiv.no
Tlf: 936 86 383

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.03.2026



















Krambuneset 102

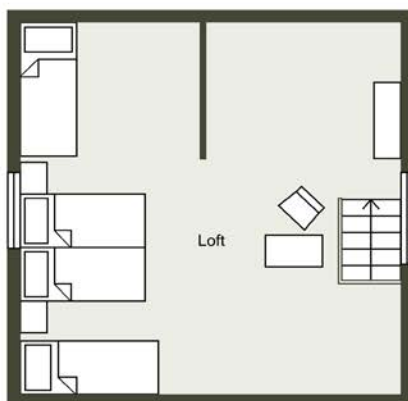
1. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Krambuneset 102
2. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Vedlegg

Krambuneset 102 4311 HOMMERSÅK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1942

BRA: 81 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

8

TG-3

8

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35904>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller er etablert uten fuktsperre mot grunn er svært utsatt for fuktskader fordi jord-fukt og grunnvann kan trekke opp i kjelleren og skape høy luftfuktighet og synlig vannansamling. Dette gir grobunn for muggsopp og råteskader. Krypkjeller har begrenset tilkomst for kontroll. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales (det må påregnes å rydde hele krypkjeller) Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Tiltak for å fukt-sikre krypkjelleren. Fjern alt organisk materiale fra bakken, slik som trevirke, løv og sagflis, for å unngå vekst av sopp og råte. Legg et lag med kapillær-brytende materiale (minimum 15 cm grov pukk eller singel) på grunnen. Dette hindrer at fukt "kryper" opp fra bakken. Kontroller at overvann ledes vekk fra grunnmuren. Øke ventilasjon med ventiler. Prisoverslag er sjablongmessig og settes på grunn av blant annet begrenset tilkomst fra vei.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet rekkverk på trapp ikke er etablert. Vindu og dør i hagestue er beskrevet under vindu og dører. Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm. Det registrere spredt fukt råteskade i terrassebord. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak

Terrasse/platting fremstår som slitt. Gjennoppbygging, retting kan vurderes. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av rekkverk til tapp.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet: Det registreres punktert glass i skyvedør, fukt/råteskade på flere vindu og vindu i hagestue er ikke fagmessig satt inn. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Noen dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Øvrige vindu. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse. Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.

Vinduer og dører har ellers nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlige vindu og skyvedør må påregnes.

Prisoverslag er sjablongmessig og ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Det gjøres oppmerksom på at vindu og ytterdører for øvrig har overgått sin forventet brukstid.

Bytte av vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene og stedvis fukt/råteskader i trekledning.

Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på kledning over vindu i stue. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak yttervegg med fukt/råteskade. Kledning fremstår ellers med normal slitasje.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ytterlig undersøkelse må påregnes på vegg med fukt/råteskade og tiltak deretter. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det anbefales å etablere synlig isolasjon under trapp fagmessig og plast/damp-sperre. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og rotter får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av kledning med fukt/råteskade.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 3 renner og nedløp på grunn av renner/nedløp veg hagestue er defekt og tapet sammen.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft/2 etasje. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

TG 3 settes på grunn av større skjevheter i konstruksjon og at takplater nærmest er løsnet.

Takkonstruksjon er underdimensjonert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Det vil ikke være unormalt med borebiller morr i konstruksjoner av denne alder.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å fjerne takplater for ytterlig kontroll. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av takplater for ytterlig kontroll, tiltak vurderes deretter og eventuelt prisoverslag for utbedring kan tilkomme.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Det er krav til stige for adkomst for feier. TG 3 på grunn av tak-sige ikke er montert.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av stige-trinn på tak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Større skjevheter i gulv. Gulv er under-dimensjonert. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 48 mm. Bjelkelag er støttet opp med støtter/søyler mot grunn. På befaringsdagen var det begrenset tilkomst for kontroll og fundament til støtter/søyler mot grunner ikke kontrollert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Ikht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak

Ytterlig undersøkelse anbefales. Forhold/prisoverslag må ses i sammenheng med krypkjeller. Stubbe-gulv under bjelkelag anbefales fjernet og tiltak vurderes deretter, tillegg for utbedring kan tilkomme. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater på overbygg ved inngang og tak-fot-beslag.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, takplater, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

PVC-plate (tak over hagestue) kan ha en levetid 5-10 år. Disse har begrenset UV-beskyttelse og brytes ned under sollys.

Anbefalte tiltak

Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales. Bytte av takplater/beslag med rust/korrosjon må påregnes i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Erfaringsmessig ser vi at piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Synlige sprekker på pipe innvendig og utvendig ved feie-luke TG 2.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Enkel hybelkjøkken med frittstående komfyr. En skuffe mangler og noen skapdører henger.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte av kjøkken må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Toalettrom

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet fukt-merker på takplater. Ved fukt-søk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet mangler til-luft og lufting blir redusert TG 2. Lufting over tak er ikke sikret med barduner.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å bytte takplater. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i konstruksjon. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for tilluft. Toalett er ikke vurdert TG IU. Det anbefales at lufting til toalett avstives med barduner over tak.

Trapp

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet trapp mangler hånd-rekker og rekkverk har for store åpninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via installasjoner med avløp.

Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2.

Avløp går til bakke.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.

Vannledninger

Oppsummering

Rør-strekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Stoppekran er utvendig og vann avstenges/dreneres på vinter med fare for frost.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Bollen er bygget med ringmur på terreng og drenering er ikke etablert. Drenering kun med naturlig avrenning på terreng. Drenering er derfor ikke vurdert TG - IU. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 2025.

Feil og mangler er utbedret.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.

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

Boligen har lav takhøyde. Takhøyde målt i stue 1, 95 - 2 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2025

Rapportdato
10.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Evy Iren Torgersen**
Navn: **Kåre Jan Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel-oppdrag.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen** Telefon: **91174769**
Firma: **Teft Eiendom A/S** Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Krambuneset 102, 4311 Hommersåk**
Kommunenr: **1108** Gårdsnr: **101** Bruksnr: **217** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1942 - Ref. Eiendomsverdi.**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN
Naturtomt.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur med steiner som er fuget mellom noen steder.
Yttervegger med bindingsverk/plank i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Stubbe-gulv med trebjelkelag og krypkjeller under. Vindu med dobbelt glass. Saltak teknet med malte stålplater.

INNENDIGE OVERFLATER

Gulv-plank på gulv. Tak tak-plater 60 X 120 cm. Malt vegg.

OPPVARMING

Elektrisk. Peis med innsats i stue.

VESENTLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

2024 - byttet elektrisk hytte-toalett. Arbeid utført som egeninnsats.
Opplysning gitt av eier.

KONLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår som slitt. Det gjøres oppmerksom at boligen har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring/renovering må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 8 stk. TG 3 og 8 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	69	57	0	12	34
Loft	12	12	0	0	0
Totalt m²	81	69	0	12	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	48	9	Entre/gang, trapp, toalettrom, kjøkkenkrok, stue.	Soverom 2 stk.
Loft	12	12	0	Trapp, loftsstue/soverom.	
Totalt m²	69	60	9		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet. Areal er målt til 57,3 m². Soverom 5,1 m² og 3,67 m² tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold med er tatt med i arealet som S-rom. Lav takhøyde i stue 1,96 - 2,00 m. Terrasse/platting på bakke 34 m². Hagestue av enkel utførelse 12 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Bollen er bygget med ringmur på terreng og drenering er ikke etablert. Drenering kun med naturlig avrenning på terreng. Drenering er derfor ikke vurdert TG - IU. Forhold er beskrevet under krypkjeller.

6.2 Krypkjeller



Beskrivelse

Det er en krypkjeller under boligen med adkomst via åpning i ringmur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

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

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

17

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjeller er etablert uten fuktsperre mot grunn er svært utsatt for fuktskader fordi jord-fukt og grunnvann kan trekke opp i kjelleren og skape høy luftfuktighet og synlig vannansamling. Dette gir grobunn for muggsopp og råteskader. Krypkjeller har begrenset tilkomst for kontroll. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales (det må påregnes å rydde hele krypkjeller) Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Tiltak for å fukt-sikre krypkjelleren. Fjern alt organisk materiale fra bakken, slik som trevirke, løv og sagflis, for å unngå vekst av sopp og råte. Legg et lag med kapillær-brytende materiale (minimum 15 cm grov pukk eller singel) på grunnen. Dette hindrer at fukt "kryper" opp fra bakken. Kontroller at overvann ledes vekk fra grunnmuren. Øke ventilasjon med ventiler. Prisoverslag er sjablongmessig og settes på grunn av blant annet begrenset tilkomst fra vei.



Større vannansamling i krypkjeller.





Større vannansamling på bakke under bolig.
Eternit plater er lagret i krypkjeller.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse, Platting

Terrasse/platting på bakke, hagestue bygget i trekonstruksjoner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet rekkverk på trapp ikke er etablert. Vindu og dør i hagestue er beskrevet under vindu og dører. Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm. Det registrere spredt fukt råteskade i terrassebord. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrasse/platting fremstår som slitt. Gjennoppbygging, retting kan vurderes. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av rekkverk til tapp.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Vinduer og dører



Fukt/råte på noen vindu.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet: Det registreres punktert glass i skyvedør, fukt/råteskade på flere vindu og vindu i hagestue er ikke fagmessig satt inn. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Noen dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Øvrige vindu. Det registreres at vann- bord over og under vindu er av 19 mm tykkelse. Anbefalt tykkelse på vannbord er 22 mm - 29 mm på grunn av eventuell vridning og sprekker.

Vinduer og dører har ellers nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.



Arbeid med vindu/glass i hagestue er ikke fagmessig utført og tetting er usikker.



Vinder er ikke fagmessig satt inn med vannbord på øvre og nedre del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlige vindu og skyvedør må påregnes.
Prisoverslag er sjablongmessig og ved bytte av flere vindu anbefales prisoverslag fra byggfirma.

Det gjøres oppmerksom på at vindu og ytterdører for øvrig har overgått sin forventet brukstid.
Bytte av vindu og dører må påregnes i tiden som kommer.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Yttervegger



På yttervegg under trapp er ikke isolasjon fagmessig utført. Plast/damp-sperre er ikke etablert TG 2.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres sprekker i fasadene og stedvis fukt/råteskader i trekledning.
Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord TG 2.

TG 3 på grunn av fukt/råteskade på kledning over vindu i stue. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak yttervegg med fukt/råteskade. Kledning fremstår ellers med normal slitasje.
MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ytterlig undersøkelse må påregnes på vegg med fukt/råteskade og tiltak deretter. Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det anbefales å etablere synlig isolasjon under trapp fagmessig og plast/damp-sperre. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og rotter får fri tilgang til husets vegg-konstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for bytte av kledning med fukt/råteskade.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Bærende konstruksjoner på overbygg ved inngang er ikke fagmessig utført.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er ingen adkomst til loftet.

6.7 Renner og nedløp



Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

TG 3 renner og nedløp på grunn av renner/nedløp veg hagestue er defekt og tapet sammen. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon

Saltak

Saltak med sperr fra byggeår.

Inspisert fra

Annet

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft/2 etasje. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.

TG 3 settes på grunn av større skjevheter i konstruksjon og at takplater nærmest er løsnet. Takkonstruksjon er underdimensjonert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det vil ikke være unormalt med borebiller mott i konstruksjoner av denne alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å fjerne takplater for ytterlig kontroll. Med henvisning til påviste forhold kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for fjerning av takplater for ytterlig kontroll, tiltak vurderes deretter og eventuelt prisoverslag for utbedring kan tilkomme.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.9 Takteking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Det registreres rust i takplater på overbygg ved inngang og tak-fot-beslag.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Tilstand til tekking, takplater, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

PVC-plater (tak over hagestue) kan ha en levetid 5-10 år. Disse har begrenset UV-beskyttelse og brytes ned under sollys.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig kontroll av takteking og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales. Bytte av takplater/beslag med rust/korrosjon må påregnes i tiden som kommer.

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Etter byggt teknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten TG 2. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Det er krav til stige for adkomst for feier. TG 3 på grunn av tak-sige ikke er montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
Prisoverslag er sjablongmessig og kun for etablering av stige-trinn på tak.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Annet

Stubbe- gulv med krypkjeller under.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet. Større skjevheter i gulv. Gulv er under-dimensjonert. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 48 mm. Bjelkelag er støttet opp med støtter/søyler mot grunn. På befaringsdagen var det begrenset tilkomst for kontroll og fundament til støtter/søyler mot grunner ikke kontrollert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterlig undersøkelse anbefales. Forhold/prisoverslag må ses i sammenheng med krypkjeller. Stubbe-gulv under bjelkelag anbefales fjernet og tiltak vurderes deretter, tillegg for utbedring kan tilkomme. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Synlige sprekker på puss rundt feie-luke.



Sprekk på innvendig puss.



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Erfaringsmessig ser vi at piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Synlige sprekker på pipe innvendig og utvendig ved feie-luke TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



Beslag over pipe er løsnet.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Enkel hybelkjøkken med frittstående komfyr. En skuffe mangle og noen skapdører henger.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Bytte av kjøkken må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Samsvaret mellom faktisk bruk og byggemelding er ikke undersøkt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Boligen har lav takhøyde. Takhøyde målt i stue 1, 95 - 2 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk med ventil i vegg. Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert til-luft TG 2.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
TG 2 på grunn av blant annet fukt-merker på takplater. Ved fukt-søk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet mangler til-luft og lufting blir redusert TG 2. Lufting over tak er ikke sikret med barduner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å bytte takplater. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i konstruksjon. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte i dør for tilluft. Toalett er ikke vurdert TG IU. Det anbefales at lufting til toalett avstives med barduner over tak.	



Det anbefales at lufting til toalett avstives med barduner.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

TG 2 på grunn av blant annet trapp mangler hånd-rekker og rekkverk har for store åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.

Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.

Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Avløp går til bakke. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rør-strekk som går langs yttervegg er utsatt for frost. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Stoppekran er utvendig og vann avstenges/dreneres på vinter med fare for frost. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 2025.
Feil og mangler er utbedret.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.
Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.21 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant



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

Evy Iren Torgersen

Kåre Jan Pedersen

Boligen

Krambuneset 102
4311 Hommersåk

1108-101/217/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1996
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Punktert skyvedør

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

♦ **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?

♦ **Ja**

i henhold til takstrapport

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

♦ **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 ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

manglende jording

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Carlsen

Beskrivelse av arbeidet: Fikset feil fra tilsynsrapport

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Påbygg hytte

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

utført av forrige eier

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

♦ Ja

Ble gjort ved påbygging

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Utført av forrige eier

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport laget i forbindelse med salget

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

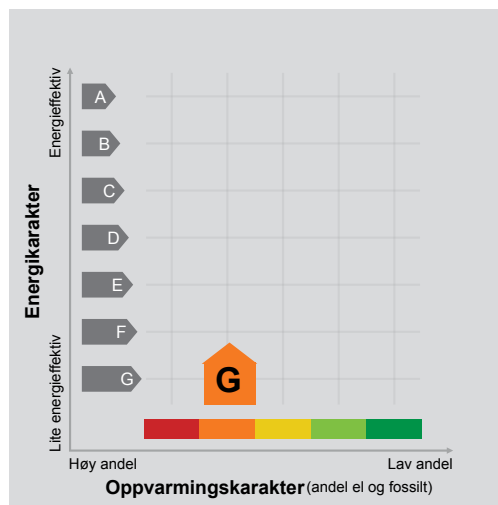
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Krambuneset 102
Postnummer	4311
Sted	HOMMERSAK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	217
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170137930
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165036
Dato	05.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

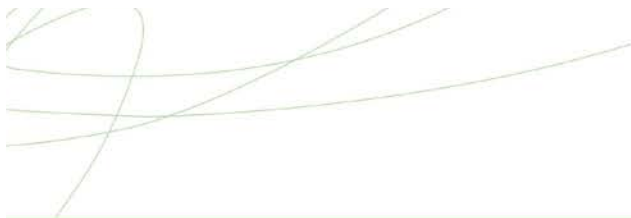
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av panelovner

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

- Luft kort og effektivt
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pellets kamin
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 70
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	LYNGHEI	Beregnet areal	2978.9
Etablert dato	24.06.1942	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	03.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	99.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. 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	101/217
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	24.06.1942			101/135, 101/217
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6537358.83	319012.89	0	Ja	2978.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN KÅRE JAN F151051*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TJENSvollVEIEN 65 4021 4021 STAVANGER	Bosatt (B)
TORGersen EVY IREN F190455*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BANEVEIEN 7 4016 4016 STAVANGER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Krambuneset 102

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4311 HOMMERSÅK	Kirkesogn	06080201 Riska
Grunnkrets	909 Hetland	Tettsted	
Valgkrets	1 Riska		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	170137930		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	170137930	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	18.06.1990
3	170137930	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	18.06.1990

1: Bygning 170137930: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	28
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.04.2001
Endre bygningsdata	05.01.2023	05.01.2023
Data fra bygningsendring overført	05.01.2023	05.01.2023
Data fra bygningsendring overført	05.01.2023	05.01.2023
Endre bygningsdata	18.03.2024	18.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Krambuneset 102	H0101	101/217	60	3	0	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

2: Bygningsendring 170137930-1: Tilbygg, Tatt i bruk 18.06.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.06.1987	05.01.2023
Igangsettingstillatelse	18.06.1987	05.01.2023
Tatt i bruk	18.06.1990	05.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	101/217	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

3: Bygningsendring 170137930-2: Tilbygg, Tatt i bruk 18.06.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	14
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.06.1987	05.01.2023
Igangsettingstillatelse	18.06.1987	05.01.2023
Tatt i bruk	18.06.1990	05.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	101/217	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0



Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes
OH/bh. 101/217.

Kitty Janzon,
Bjålandsgt. 4B,
4000 Stavanger.

D-Sak 765/87.

Søknad mottatt 4.5.87 om oppføring av tilbygg til hytte på gnr.101,
bnr.217. Hommersåk.

Bruksareal 24 m².
Attester om nabovarsel foreligger.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det må ikke legges inn vann i hytta.
2. Eventuelt avløp fra servant og vaskekum skal ledes via sandfilterkum til spredegrøfter, kfr. vedlagte skisse fra byingeniøren.
3. Det må installeres biologisk toalett i hytta, kfr. vedlagte liste over godkjente typer.
4. Forskriftenes krav til pipeløp og ildsted må etterkommes.
5. Det må monteres røykvarsler i hytta.
6. Ansvarshavende på byggeplassen må skriftlig oppgis til bygningsrådet når arbeidet settes igang, kfr. bygningslovens § 98.
7. Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Bygningssjefen i Sandnes, den 18.06/1987

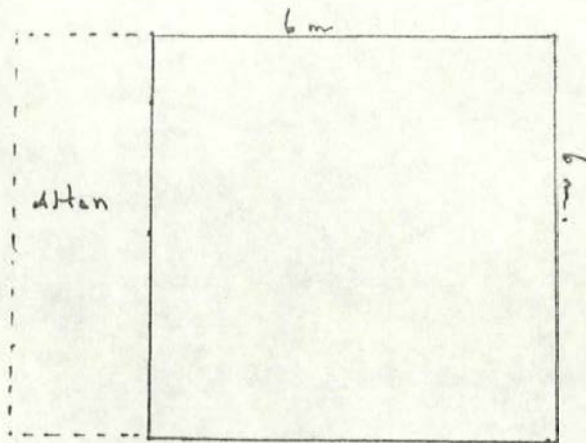
Johannes Haaland

Saksbeh. O. Hølland

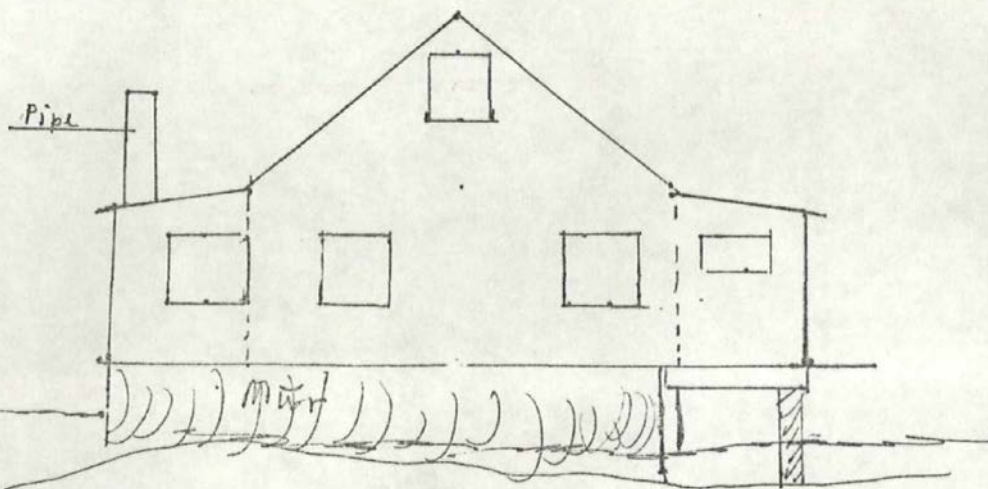
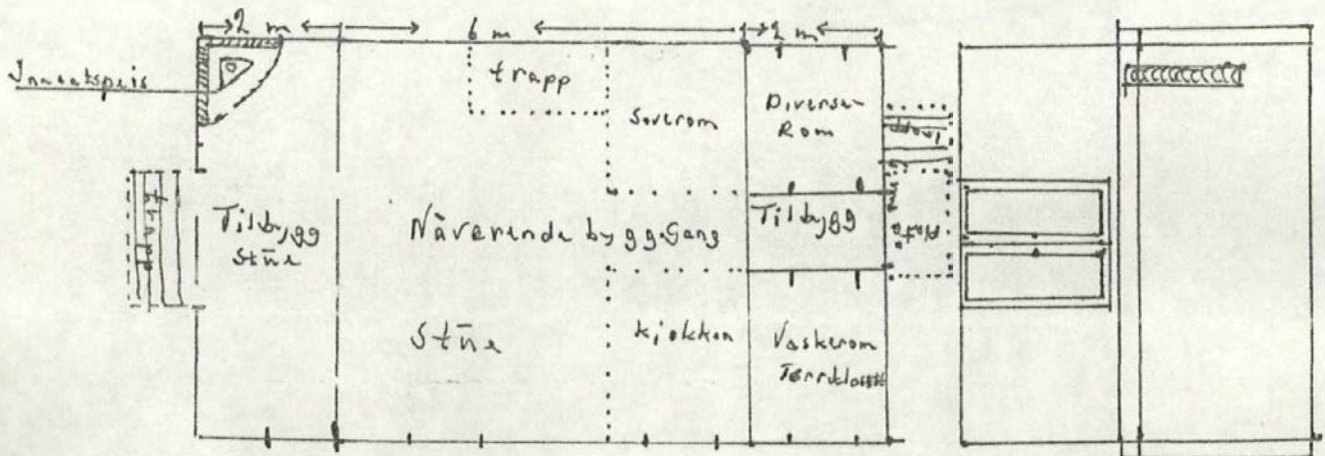
Vedlegg: 1 byggemelding m/tegning og sit.kart.

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 4.5.88
101/213



Godkjent av Bygningssjefen
sak. 101/87
Huset må ikke oppføres annet enn
enn de godkjente tegninger viser



Tilbygg G.nr. 101 Br.nr. 214

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Eldre fritidsbolig. Ingen annen
byggningsdokumentasjon på denne eiendommen.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	101	Bruksnr	217	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	2978.94 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	2978.94 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	2978.94 kvm
Omrnavn	Ri68_eks
Kparealformal	Fritidsbebyggelse

Kommuneplan

Adresse: Krambuneset 102, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/217/0/0

Dato: 2025-09-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

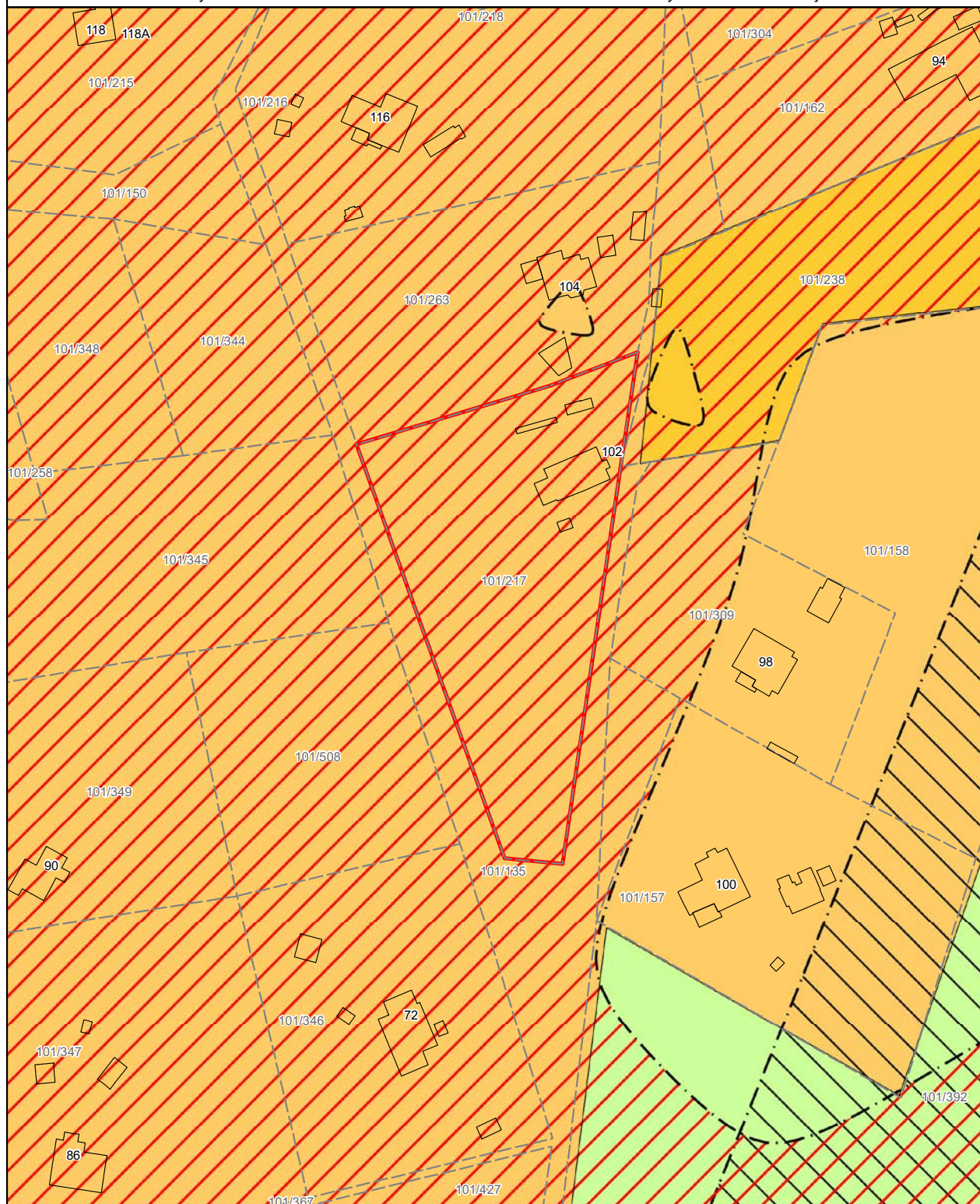
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

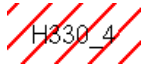
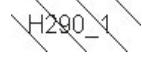
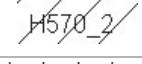
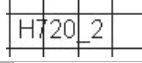
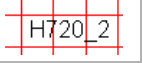
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

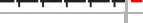
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

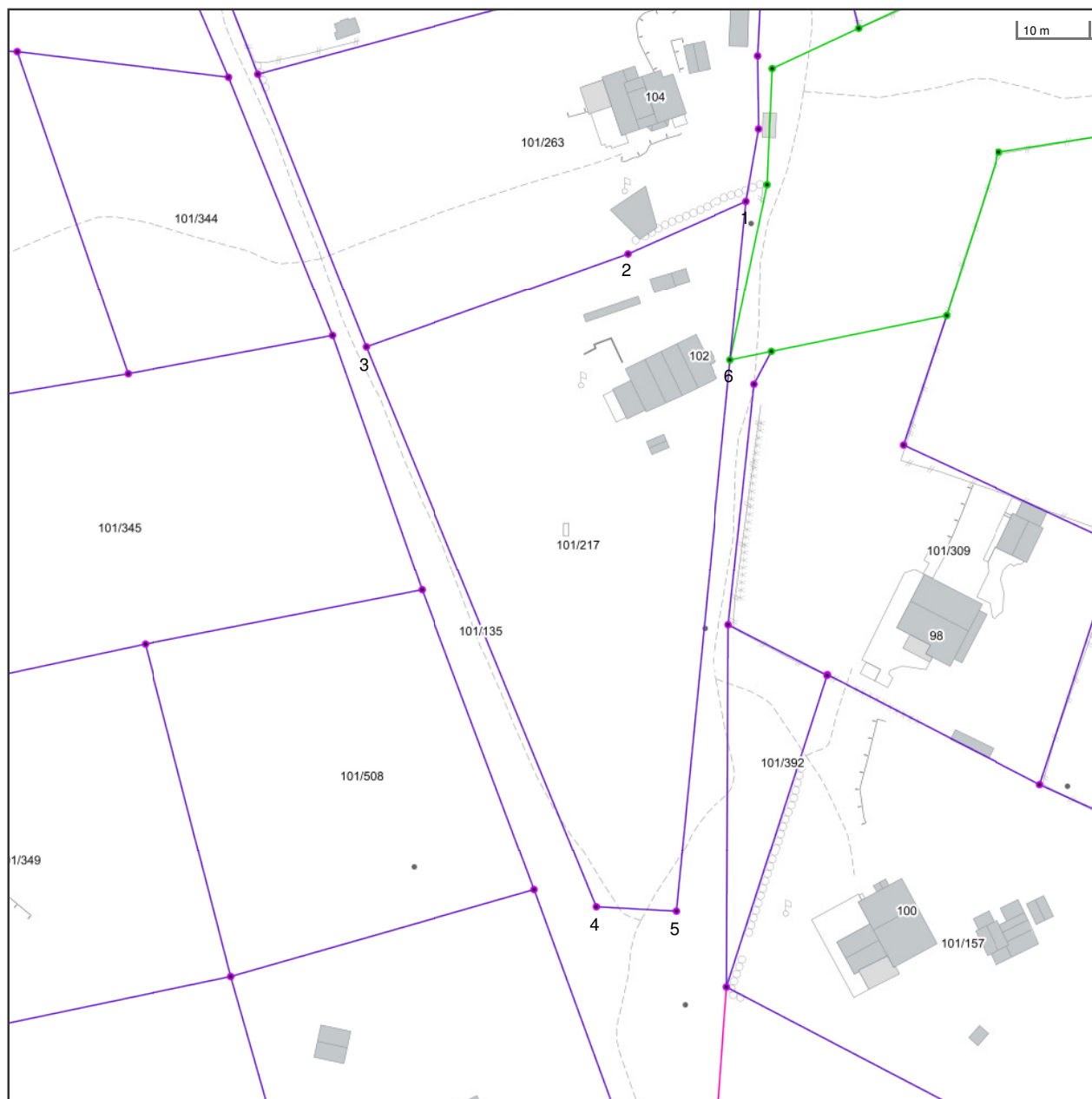
Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

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

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
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						



Eiendomskart for eiendom 1108 - 101/217//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 978,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6537358,83	Øst	319012,89
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6537412,69	319036,58	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,43			
2	6537406,13	319019,58	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,22			
3	6537394,75	318982,13	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	39,14			
4	6537314,52	319010,8	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	85,20			
5	6537313,38	319022,02	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,28			
6	6537390,5	319033,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	77,94			

Grunnkart

Adresse: Krambuneset 102, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/217/0/0

Dato: 2025-09-08

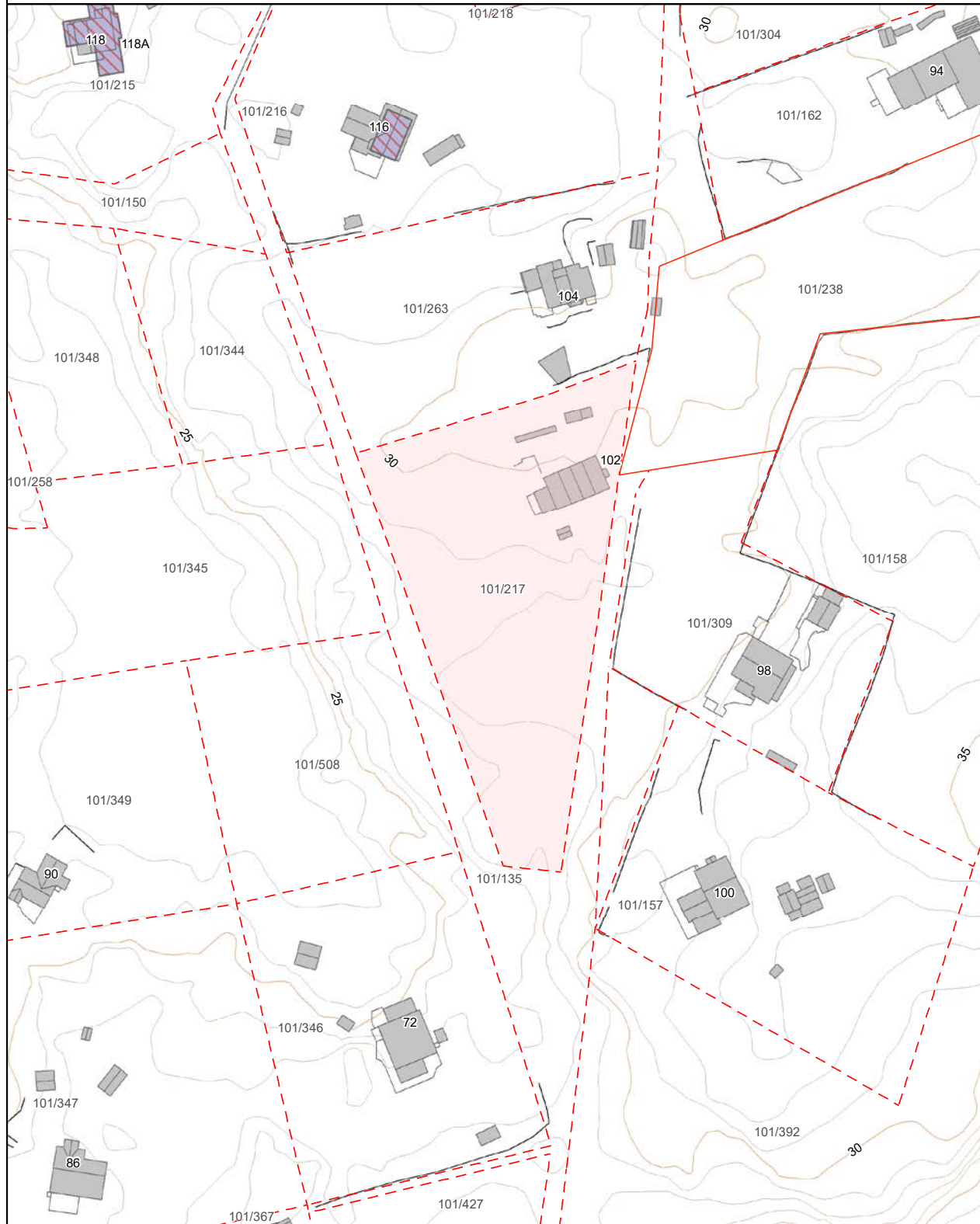
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Vann- og avløpskart



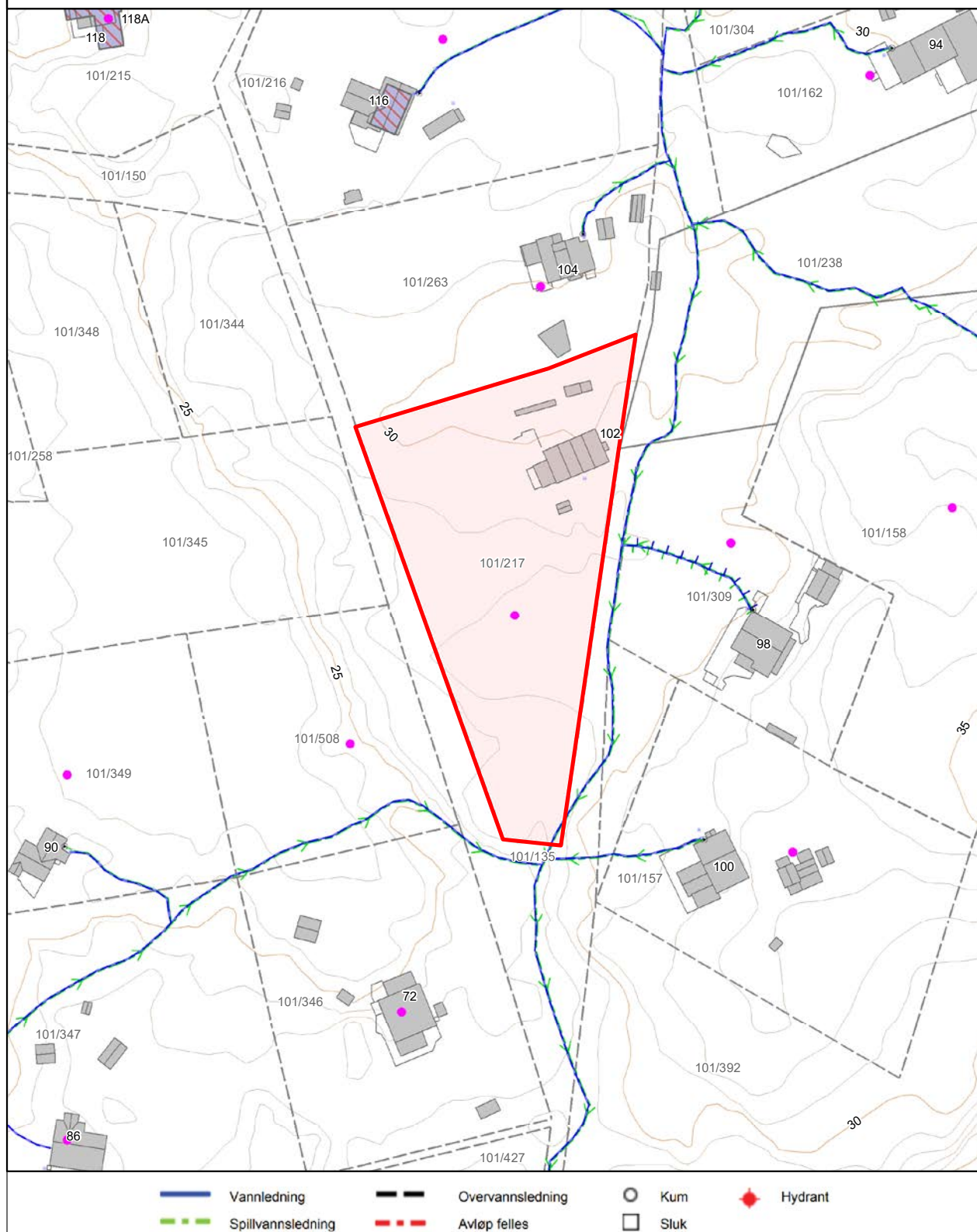
Adresse: Krambuneset 102, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/217/0/0

Dato: 2025-09-08

Målestokk: 1:1,000

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





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	101	Bnr:	217	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Krambuneset 102, 4311 HOMMERSÅK						

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 kombinertsystem. 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.

SJØLVIK VA AS

VEDTEKTER

Sist revidert den 23.05.2022.

§ 1 Foretaksnavn

Selskapets foretaksnavn er Sjølvik VA AS. Selskapet er et aksjeselskap.

§ 2 Forretningskontor

Selskapets forretningskontor er i Sandnes kommune.

§ 3 Virksomhet

Selskapets formål er utbygging og drift av vann og avløpssystem for eiendommer tilhørende Sjølvik Hytteeierlag, eller selveier. Nye aksjonærer skal være hjemmelshavere til eiendommene.

§ 4 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 120 000,- fordelt på 120 aksjer, hver pålydende kr 1000,-

§ 5 Ledelse

Selskapets styre består av 1 til 5 styremedlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.

§ 6 Generalforsamling

Den ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder utdeling av utbytte
2. Valg av medlemmene til styret og valgkomiteen
3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse
4. Godkjenning av revisors godtgjørelse
5. Fastsette den årlige abonnementsavgiften
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen

I generalforsamlingen gir hver aksje en stemme.

§ 7 Valgkomite

Selskapet skal ha en valgkomite bestående av 2-3 medlemmer som skal være aksjeeiere. Medlemmene av valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Funksjonstiden er 2 år.

Valgkomiteens oppgave skal være å foreslå kandidater til selskapets styre, og evt. godtgjørelse til styret, ved å gi innstilling til generalforsamlingen. Styrets leder, uten å ha stemmerett, skal innkalles til minst ett møte i valgkomiteen før valgkomiteen avgir sin endelige innstilling.

Valgkomiteen skal i tillegg foreslå kandidater til valgkomiteen.

- § 8** Innkalling
- Innkalling til ordinær generalforsamling skal være sendt aksjeeierne senest 2 uker før møtet skal holdes. Styret bestemmer at det skal avholdes ekstraordinær generalforsamling. Innkalling skal være sendt 10 dager før møtet holdes. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst 10 % av aksjekapitalen skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen avholdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.
- § 9** For å være ny aksjonær i selskapet må aksjeerververen være hjemmelshaver til eiendom på Sjølvik. Dersom en aksjeeier overdrar sin eiendom, plikter han samtidig å overdra sin aksje i selskapet til erververen av eiendommen. Aksjer i selskapet kan ikke erverves av personer som ikke oppfyller vilkåret i punkt 8, første avsnitt.
- § 10** Tegning og erverv av aksjer i selskapet er betinget av styrets samtykke.
- § 11** Aksjer i selskapet kan ikke pantsettes.
- § 12** En aksjeeier plikter å tillate at selskapet vederlagsfritt legger vann- og avløpsledning over vedkommendes eiendom. Ledningen skal så langt det er rimelig legges der den kan legges uten unødvendig fordyring.
- § 13** For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende aksjelov.

§1 Navn

Foreningens navn er Sjølvik Vel.

§ 2 Formål

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

§ 3 Tilknytning

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

§ 4 Organisering

Foreningen har et styre, en festkomité og en innstillingskomité.

§ 5 Styret

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

§ 6 Festkomiteen

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

§ 7 Innstillingskomiteen

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

§ 8 Fungeringsperiode

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

§ 9 Årsmøte

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

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

§10 Møte- og stemmerett på årsmøtet

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

§11 Ekstraordinært årsmøte

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

§12 Oppløsning av foreningen

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

§13 Gyldighet

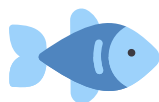
Vedtektene gjøres gjeldene fra 28. februar 2007.

Nabolagsprofil

Krambuneset 102

Avstand til sjø

217 m



Offentlig transport

✈ Stavanger Sola	32 min	🚗
🚆 Skeiane stasjon Linje L5	20 min	🚗 15.9 km
🚆 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	21 min	🚗 15.8 km
🚆 Riska aldersheim Linje 45, N96	20 min	🚶 1.2 km
🚆 Lineveien Linje 21, 45, N96	22 min	🚶 1.3 km

Avstand til byer

Sandnes	21 min	🚗
Stavanger	37 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hommersåk Kai	21 min	🚶
-----------------	--------	---

Havner i området

- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer
- Vadholmen
- Litle Teistholmen



Aktiviteter

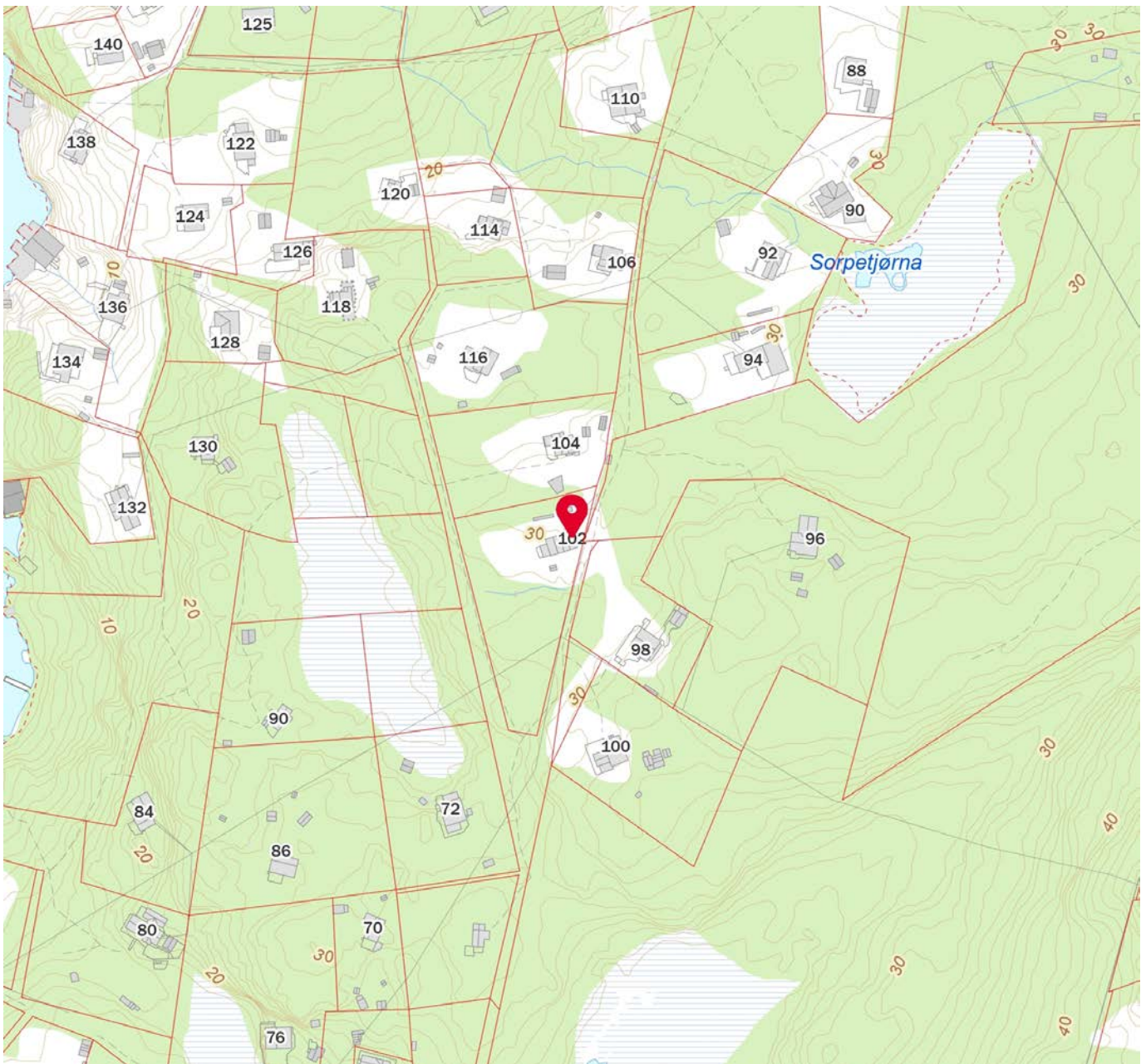
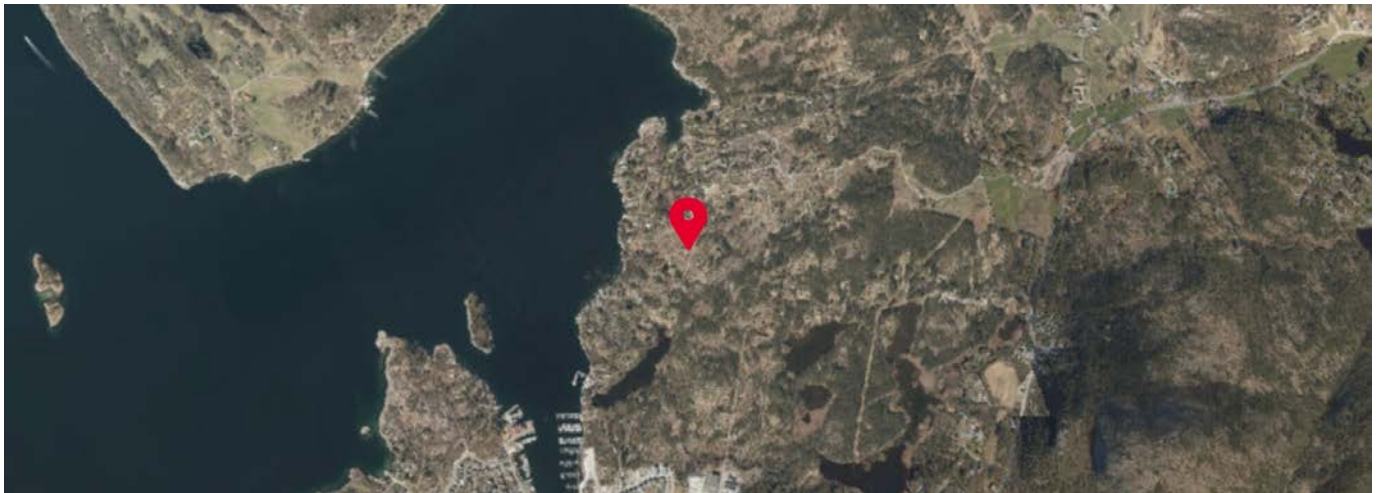
Breivig badestrand	4 min	🚗
Riska Ridesenter	4 min	🚗
Hogstadvika	10 min	🚗
Lutsi Hestesenter	10 min	🚗
Alsvik Natursenter	15 min	🚗
Lucky Bowl Sandnes	19 min	🚗
Holmavika badeplass	22 min	🚗
Rogaland Arboret	23 min	🚗

Sport

⚽ Riska skole Ballspill, friidrett	26 min	🚶 1.7 km
⚽ Stemmen sandvolleyball Sandvolleyball	27 min	🚶 1.7 km
🏊 Sport 4 you	19 min	🚶

Dagligvare

Kiwi Bryggen Hommersåk	21 min	🚶
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	25 min	🚶 1.5 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Krumbuneset 102
4311 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Walde

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre