

# PROAKTIV

Velholdt  
enebolig  
(175 kvm bra)

2 stuer, 3 soverom, 2 garasjer,  
gårdsrom og nydelig hage

BERGLIOTS VEI 15



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# HOMMERSÅK

Velholdt og trivelig enebolig (175 kvm BRA) med gode planløsninger, 2 stuer, 3 soverom, 2 garasjer, gårdsrom og nydelig hage

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bergliots vei 15, 4311  
HOMMERSÅK

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 102, bnr. 439, i Sandnes  
kommune

**Prisantydning:** 5.690.000,-

**Omkostninger:** 161.500,-

**Totalpris:** 5.851.500,-

**Kommunale avgifter:** 14.183,- pr. år

**Boligtype:** Enebolig

**Byggeår:** 1982

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 194 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 175 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** 2 garasjer, samt  
biloppstillingsplasser på egen tomt.

**Tomt:** 597.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje E.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	48	53	54
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
83	95	137	146
Egenerklæring	Kommunale dokumenter	Erklæringer	Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

### Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52  
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



# HOMMERSÅK

*Kommune: Sandnes / Område: Hommersåk*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller sjøen og tilgang til fasiliteter som er viktige for deg. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

På Hommersåk er det flott! Her trives innbyggerne og blir boende lenge. Barnevennlig, sosialt, rolig og naturskjønt. Kort vei til aktiviteter, til venner og det meste av det en behøver i hverdagen. Bra kollektivt tilbud med både båt til Stavanger og buss til Sandnes.

Til den daglige varehandelen er det Coop Extra Riska, Kiwi og Coop Extra Hommersåk.

Hommersåk kan by på ungdomsskole, flere barneskoler, flere barnehager og Riskahallen med sitt flotte svømmeanlegg. Kort vei fra boligen ligger Maudland skole, så det er kort og trygg skolevei for barn.

Det bygges i disse dager en helt ny barneskole og idrettshall på Hommersåk. Like i nærheten av boligfeltet ligger Maudland FUS Barnehage. Rett ved denne er det også stor parkering og turvei



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Bergliots vei Linje 21, 45, N96	3 min 0.2 km
🚶	Skeiane stasjon Linje L5	18 min 15.2 km
✈️	Stavanger Sola	30 min
🚶	Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min 29.8 km

## DAGLIGVARE

🚶	Coop Extra Riska PostNord	14 min 1.2 km
🚶	Kiwi Hommersåk	19 min

## VARER/TJENESTER

📦	Bryggen Senter Hommersåk	20 min
🏪	Vitusapotek Hommersåk	14 min

## SPORT

🏀	Frøylandsvika basketballbane Ballspill	2 min 0.2 km
🏀	Maudlandslia Ballspill	4 min 0.4 km
🏊	Sport 4 you	20 min
🏊	City Gym Sandnes	18 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



langs deler av Frøylandsvatnet, eller videre ned til Stemmen ved Hommersåk sentrum. Det er også fin badestrand ved Frøylandsvatnet.

I Hommersåkvågen kan en nyte solskinnssdagene i sosialt lag langs bryggen. Ta turen innom Bryggen senter som huser diverse butikker og spisested. Bryggebakeren anbefales, her får en bla. veldig gode brød. Ønsker du kjøp mat med hjem er det kort vei til Pizzabakeren eller Dolly Dimples. I Bryggen

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

senter er det nylig åpnet en italiensk restaurant som allerede har rukket å bli populær blant Riskabuene. Asiatiske mat finner man også i gangavstand fra Bergliots vei.

For den aktive er alternativene mange og gode både til koseturen og for treningsturen. Her bor du med natur og løyper i alle kanter. Det er kort vei til Frøylandsvatnet fra boligen, her er det fint om både sommeren, høsten og våren. En fin tur med barn som starter like ved Riska kirke, er stien rundt Heståvatnet mot Skjølvi. Fint og passe kupert terreng med gode bademuligheter.

#### Bebyggelse

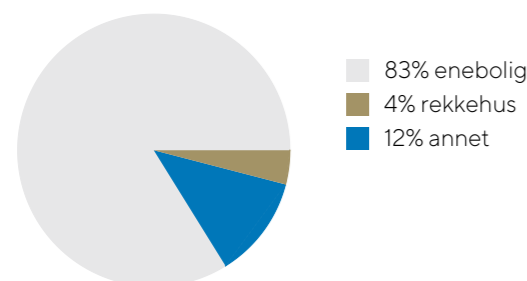
Eiendommen er beliggende i et etablert eneboligområde.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



## BOLIGMASSE



## SKOLER

Maudland skole (1-7 kl.) 199 elever, 18 klasser	8 min 0,6 km
Hommersåk skole (1-7 kl.) 177 elever, 13 klasser	17 min 1,4 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	5 min 2,5 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	21 min 1,7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min 13 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14,6 km

## BARNEHAGER

Maudland Fus barnehage (1-5 år) 113 barn	4 min 0,3 km
Riska barnehage (1-6 år) 52 barn	19 min 1,6 km
Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	20 min 1,7 km



# VELKOMMEN TIL BERGLIOTS VEI 15

Vi starter utendørs – boligen har en fantastisk hage med flere uteplasser, og det er nydelig beplantning. Stensatt gårdsrom.

## Parkering

Parkering 2 garasjer, samt biloppstillingsplass på egen tomt.

## Tomtestørrelse

597 m<sup>2</sup>

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Byggemåte: 1982 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med flate glasserte takpanner.

Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Velholdt enebolig ferdigstilt i 1982, senere påbygget med garasje i 1996. Boligens tilstand utvendig anses velholdt, anmerkninger er stort sett relatert til alder på noen av bygningsdelene. Innvendig oppdatert jevnlig opp gjennom årene med bad i 2001, kjøkken i 2003. Anmerkninger innvendig er relatert til andre forskrifter på fks. sikkerhet enn dagens krav som i trapper. Våtrommene fungerer etter intensjonen på befaringen med alder på deler som membran og sluker. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og

angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 17 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik

På denne boligen stikker kledningen under terrassebord på nedsiden og i entreparti.

Utvendig > Takkonstruksjon 2

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Skade i undertak over garasje som ikke er utbedret.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Vinduene er pr. dato 43 år med påregnelig risiko for punktering

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





mellom glass.

Utvendig > Dører - avvik  
Brystningspaneler er ikke originale. Det er anordnet katteluke i dør til garasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Motor er skiftet for rundt 23 år siden. Kanalrens har ikke vært gjennomført.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter  
Grunnmuren har sprekkeformasjoner. I område for vaskerom. Ut fra visuelle observasjoner anses forholdet å være stabilt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Våtrom > Nedre plan > Bad > Overflater vegger og himling  
Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

Våtrom > Nedre plan > Bad > Overflater Gulv  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det anbefales spalte under dusjvegg slik at vann utenfor dusjsonen finner vei til sluk.

Våtrom > Nedre plan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Nedre plan > Bad > Sanitærutstyr og innredning  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.  
Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate dreneringskast for veggengte toalets innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

Våtrom > Øvre plan > Vaskerom m/dusj. > Overflater vegger og himling  
Rommet har en våtsone med vegger malt strie, det vil si at veggoverflater ikke vil tåle direkte vannsl.

Våtrom > Øvre plan > Vaskerom m/dusj. > Overflater Gulv  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist sprekker i fliser.  
Det er registrert sprekk i flis samt svanker (nivåforskjeller) fra flis til flis.

Våtrom > Øvre plan > Vaskerom m/dusj. > Sluk, membran og tettesjikt  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Pga. gulvlist av tre er det ikke mulig å vurdere eventuell våtromsoppbrett

Boligen har fått følgende TG-IU:  
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Kun tilgang til et mindre parti over vaskerom i hovedplan.  
Ellers er takkonstruksjonene innkledd, måling og observasjon av konstruksjon er ikke mulig for hoveddel.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad, HMS:  
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:  
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.  
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.  
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spørsmålet om brannceller er i krav om dagens krav kan ikke avdekkes uten at konstruksjoner åpnes opp.  
Innvendig er det synlig at det er gjennomført tiltak i tak på takkonstruksjon mot nabo. Yttervegg mot nabo er kledd med

tre på begge sider. Ukjent om det er gipsplater bak panel på innsiden av garasjevegg.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### Bygningssakkyndig

Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Tirsdag, 14. april 2026)





# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasader, hage, uteplasser og tekniske beskrivelser.  
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Kjeller:  
Kjellerrom (ikke godkjent)

Nedre plan:  
Gang, entre/sluse, garasje, bod, 3 soverom, bad.

Øvre plan:  
Entre/gang, toalettrom, vaskerom m/dusj, stue, kjøkken.

Loft:  
Loftstue (ikke godkjent)

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 10 kvm  
Total BRA: 10 kvm

1. etasje  
BRA-i: 83 kvm  
BRA-e: 19 kvm  
Total BRA: 102 kvm

2. etasje  
BRA-i: 66 kvm  
Total BRA: 66 kvm

3. etasje  
BRA-i: 16 kvm  
Total BRA: 16 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 17 kvm

Kjelleretasjen er ikke inntegnet på plantegninger.  
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.  
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.  
Boligen har flere utspring, dels skråtak i øvre plan i stue og plan er fordelt på halve etasjer.

Lovlighet  
Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Kjeller er ikke medtatt på tegninger.  
Planløsning i nedre plan stemmer stort sett med plantegning, endringene er ikke søknadspliktige.  
Planløsning på loft er endret i 1996. Å endre om fra lagringsrom til oppholdsrom er søknadspliktig tiltak. Det samme gjelder montering av trapp (og demontering).

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.





## ØVRE PLAN - HOVEDETASJEN

Entré/gang, toalettrom, vaskerom m/dusj, deretter opp et halvplan til stue og kjøkken.



# STUE

Romslige stue med store, gode vindusflater både ut mot terrasse og den nydelige hagen, og med en nydelig utsikt mot Frøylandsvatnet. Dette gjør at stuen oppleves lys og luftig.



## Standard

Velkommen til Bergliots vei 15 - en velholdt og trivelig enebolig med nydelig beliggenhet på Maudland. Boligen er nøye påpasset, vedlikeholdt og oppgradert gjennom årenes løp.

Allerede i det man svinger inn gaten i Bergliots vei ser man at dette er et hyggelig og barnevennlig boligfelt. Boligene i gata er plassert i små klynger med rolige og koselige gatetun mellom seg.

Boligen har en god og fornuftig planløsning og er ideell for en barnefamilie med barn i alle aldre. Dagens eiere har stortrivdes i dette hjemmet.

Eneboligen som går over 4 halvplan er planmessig meget fornuftig løst.

## ØVRE PLAN (66 kvm BRA)

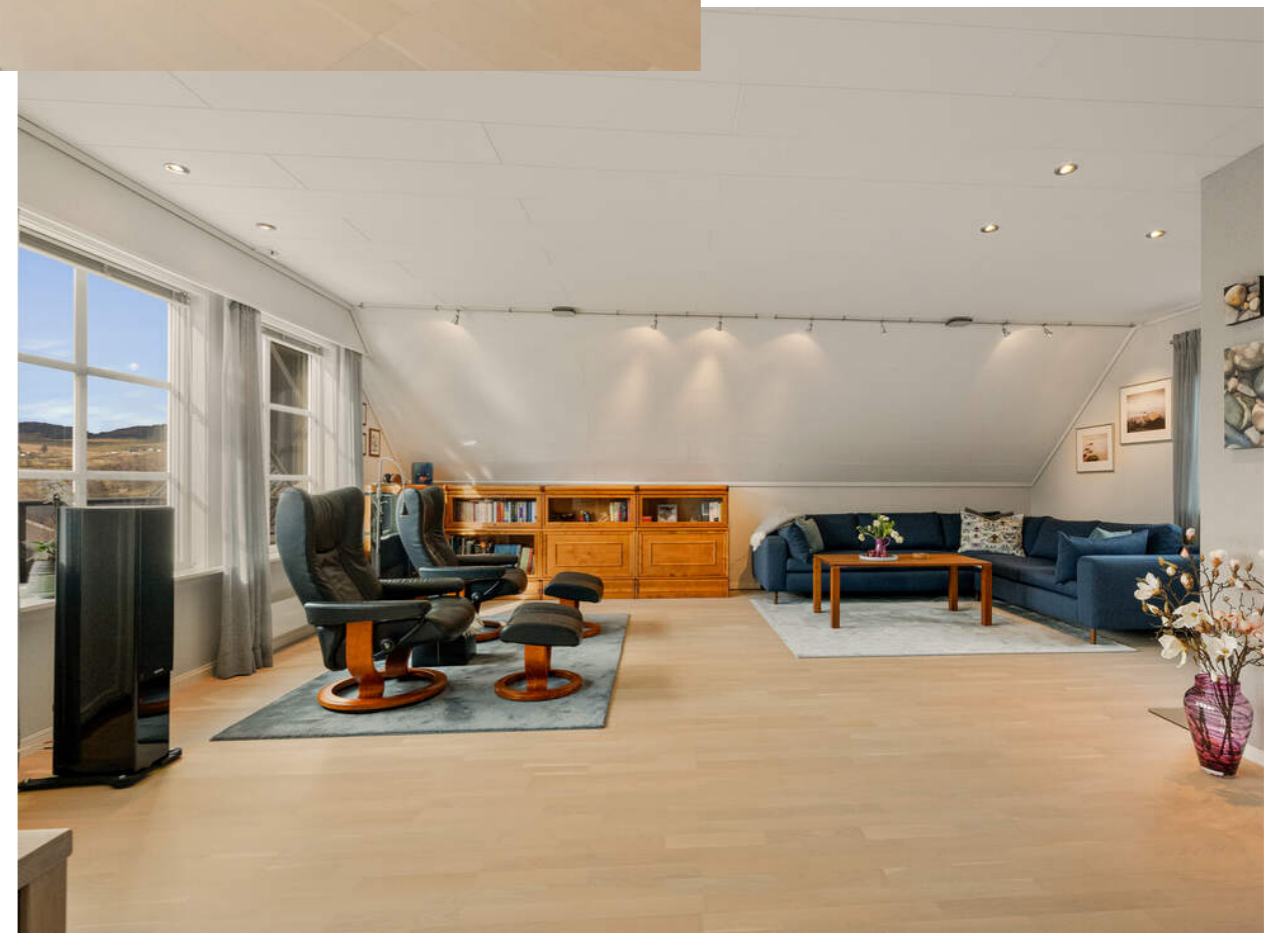
Det øvre planet utgjør boligens hovedetasje, og her har man en praktisk entre og hall, som også binder boligens øvrige etasjer sammen.

I tilknytning til hallen finnes også et praktisk plassert gjestetoalett. Praktisk benkeskap (skuff) med vask og i tillegg spill med lys. Fra gangen har man også direkte adkomst til boligens vaskerom. Vaskerommet har installert dusj - en meget praktisk løsning.

Beveger man seg videre fra hovedinngangen og hallen, vil man komme videre inn til en romslige stue med store, gode vindusflater både ut mot terrasse og den nydelige hagen, og med en nydelig utsikt mot Frøylandsvatnet. Dette gjør at stuen oppleves lys og luftig, og rommet er også av en slik størrelse at man har flere møbleringsalternativ. Det er god plass til både salong, spisestue og tv-krok.

Kjøkkenet ligger også i denne etasjen med direkte adkomst fra stuen. Innbydende kjøkken fra Huseby i honningtonet lønn med heltre benkeplate i kirsebær. En tidløs, moderne og praktisk kjøkkenløsning med god skap- og benkplass. Integreerte hvitevarer medfølger. Kjøkkenøy med kolonialsuffer. Denne fungerer veldig fint om det trengs leksehjelp i middagslagingen, eller litt kontorjobbing på ettermiddagen.

## NEDRE PLAN (83 kvm BRA)



Her finner man gang, 3 soverom (hvorav hovedsoverom m/utgang til terrasse/hage) og bad. Badet er av god størrelse, og inneholder dobbel servant i seksjon, toalett og dusj.

Etasjen har også en praktisk bod med god plass for oppbevaring, samt garderobesrom som også fungerer som gjennomgang til garasjen. Fra dette planet går det en liten trapp ned til kjellerplanet.

#### KJELLER (10 kvm BRA)

Romslig kjellerbod på 10 kvm som er praktisk innredet. Et svært godt rom for oppbevaring, og med plass for ekstra kjølfrys. Tørt og «kaldt». I denne boligen har man mer enn god nok lagringsplass for både ski- og sportsutstyr, koffertene og esker.

#### LOFT (16 kvm BRA)

En herlig loftstue til koselige tv- og filmkvelder, eller kanskje en spennende fotballkamp? Her er det også god plass til hjemmekontor for de som har behov for det. Også dette et godt og lyst rom, med flott utsikt fra vindu både mot sør og nord.

#### GARASJE

Praktisk med elektrisk port og dør. Egen inngang fra garasje til bolig. Dør fra garasje og ut i hage. Stor og god garasje med plass for bil og annen oppbevaring. Uinnredet lagringsrom

over garasje m/stigetrapp.

I tillegg har man en ekstra garasje i boligfeltets felles garasjeanlegg. Perfekt om man har 2 biler og vil at begge skal stå tørt.

#### UTVENDIG

Tomten forøvrig er nydelig opparbeidet med velholdte planter, busker og frukttrær. Praktisk hagebod med plass til utstyr, hageputer etc. Nåværende eiere har tilpasset hagen til en praktfull oase som fremstår helt nydelig. For de med små barn, er det mer enn nok plass til både trampoline og ballspill på den herlige plenen. Koselige uteplasser som kan benyttes alt etter hvor solen står. Stensatt gårdsrom med plass for ytterligere parkering.

Totalt sett fremstår Bergliots vei 15 som en ypperlig bolig for en aktiv barnefamilie som ønsker å bo i nærheten av det meste, med kort vei til både barnehage og skoler - og alt hva Hommersåk har å tilby.

Vi ønsker velkommen til visning!



### Oppvarming

Elektrisk.

Peis i stue.

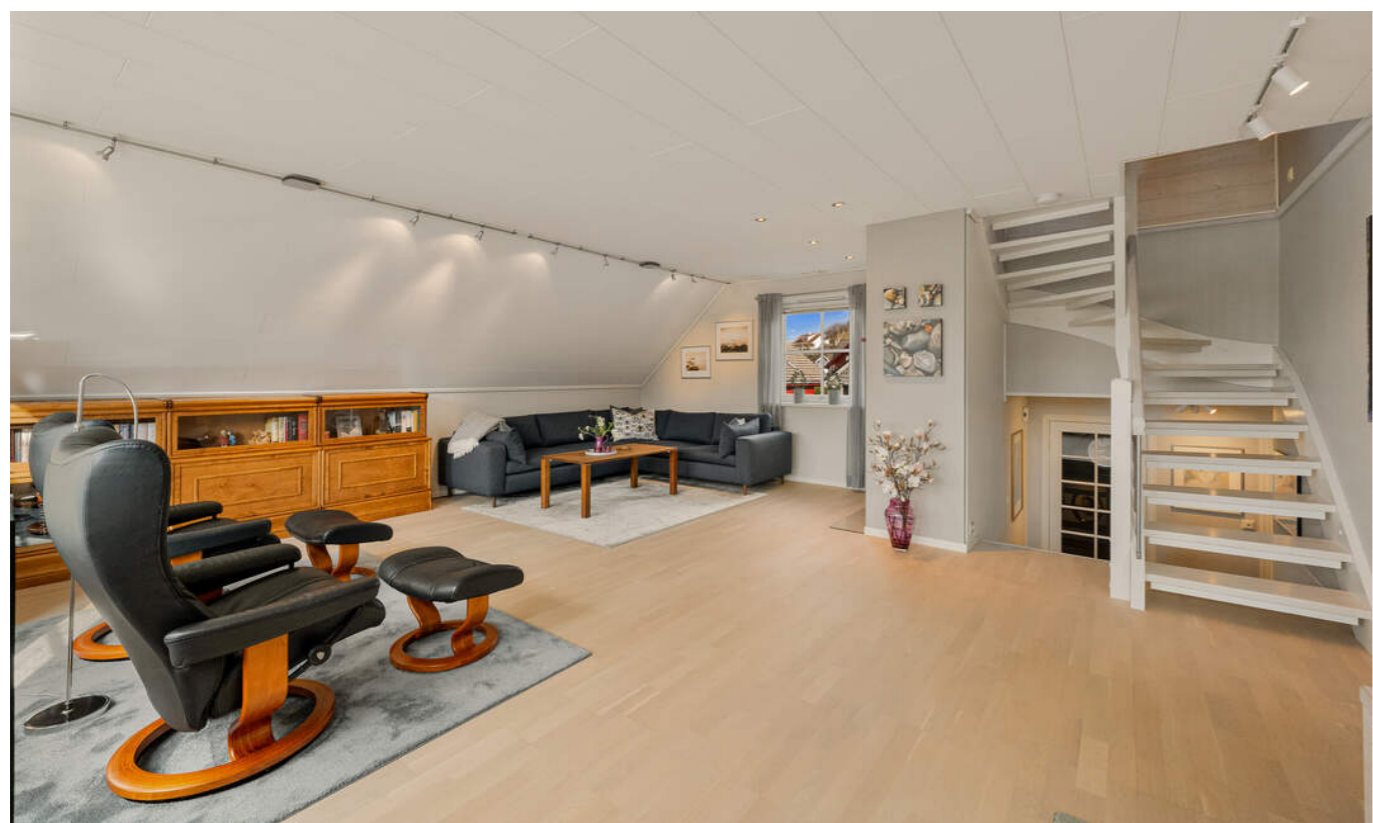
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Info energiklasse

Oransje E.

Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.



# KJØKKEN

Innbydende kjøkken fra Huseby i honningtonet lønn med heltre benkeplate i kirsebær. En tidløs, moderne og praktisk kjøkkenløsning med god skap- og benkeplass. Integreerte hvitevarer.











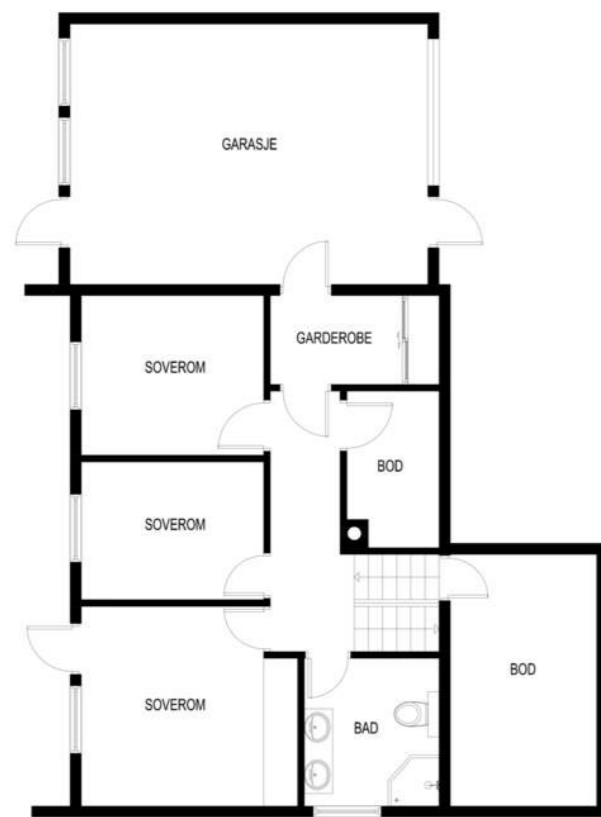
Lamborghini

Melis

MUTTI

wilfa  
PERFECTLY GOLDEN CRISP BAKED WAFFLES - TIME AND TIME AGAIN

NORTON

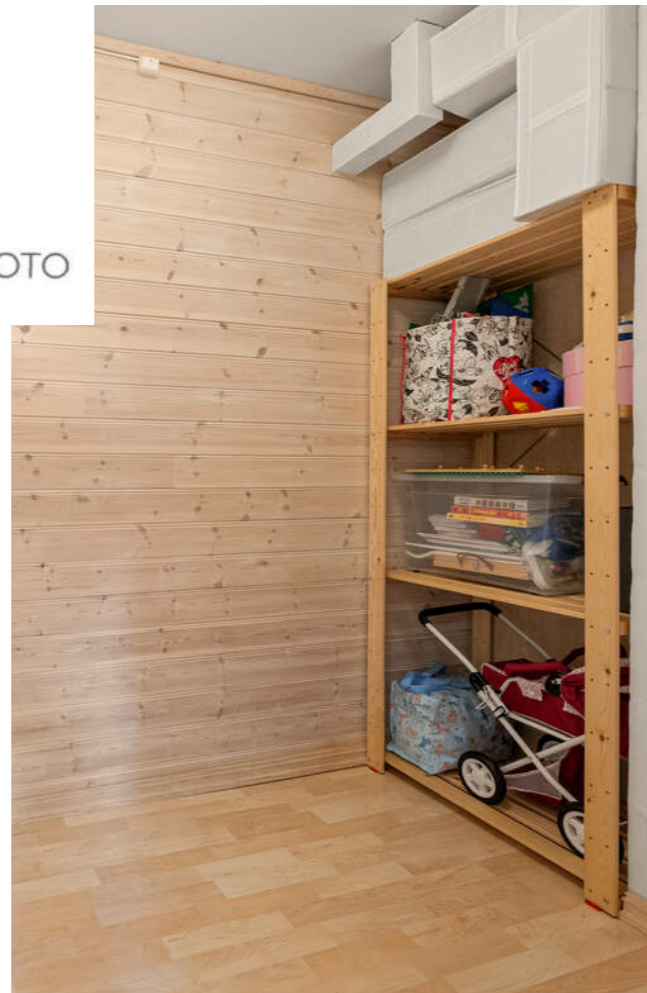


## NEDRE PLAN

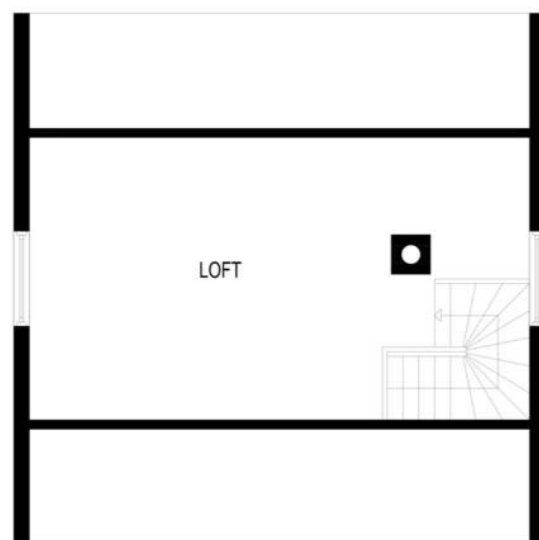
Gang, entre/sluse, garasje, bod, 3 soverom, bad. Nedgang til kjellerrom/bod.

Planteingene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO







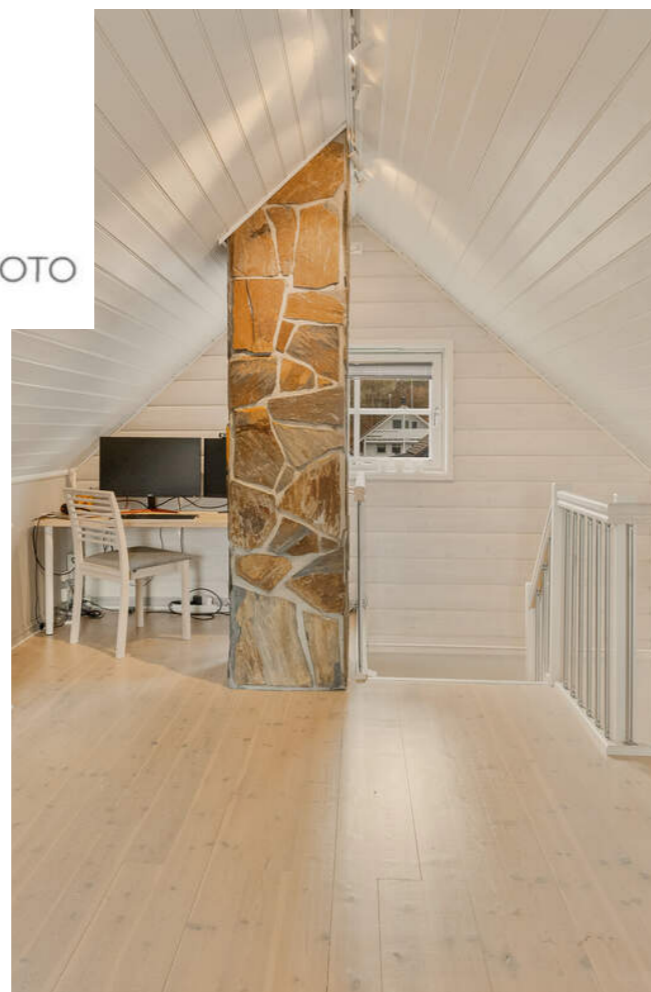
## LOFT

En herlig loftstue til koselige tv- og filmkvelder, eller kanskje en spennende fotballkamp? Her er det også god plass til hjemmekontor for de som har behov for det. Også dette et godt og lyst rom, med flott utsikt fra vindu både mot sør og nord.



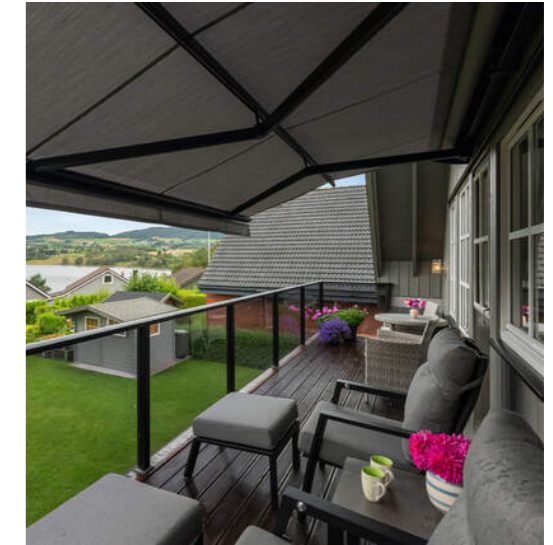
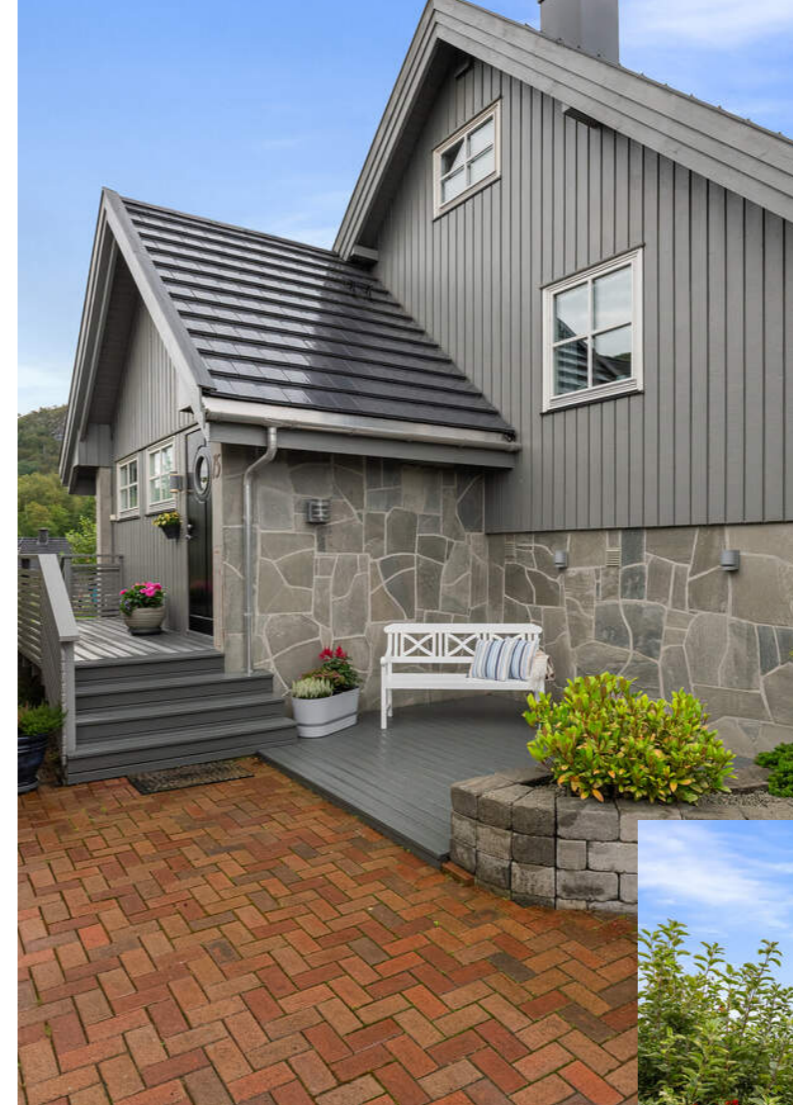
Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info

SOAFOTO



# UTEOMRÅDET

Tomten forøvrig er nydelig opparbeidet med velholdte planter, busker og frukttrær. Nåværende eiere har tilpasset hagen til en praktfull oase som fremstår helt nydelig.





# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA  
Polisenummer76812218

### Formuesverdi primær

921.780,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.687.120,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

14.183,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på alminnelige boliger og fritidsboliger i kommunen.

### Info formuesverdi

Beregnet etter gammel modell.

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, andel strøm for garasjen som ligger i fellesanlegg, medlemskap velforening og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt for enebolig 08.11.1982 på følgende vilkår:

Følgende arbeider gjenstår:

1.etasje:

1. rekkverk rundt altan
2. Altandør må låses inntil rekkverk er på plass.
3. Åpninger i trapperekker kan være max 12 cm.

Underetasje:

1. Isolasjon av betongyttervegger i boder.

Utvendig:

1. Hovedtrapp
2. Beslag på pipetopp
3. Tilkobling av takvannsledløp
4. Planering med fall fra huset

Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for garasje, datert 31.05.1995.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger byggetillatelse m/tegninger for garasje i fellesanlegg, datert 11.12.2012.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Deler av eiendommen er tatt i bruk som rom for varig opphold. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at følgende ikke er omsøkt/byggemeldt: Kjeller er ikke medtatt på tegninger. Planløsning på loft er endret i 1996. Å endre om fra lagringsrom til oppholdsrom er søknadspliktig tiltak. Det samme gjelder montering av trapp (og demontering). Godkjenning for ovennevnte foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

23.09.1981 - Dokumentnr: 7244 - Erklæring/avtale  
Pliktig medleskap i huseierforening/velforening m.v.

23.09.1981 - Dokumentnr: 7244 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Utskrift av heftelser følger vedlagt salgsoppgaven. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger iht. reguleringsplan Bebyggelsesplan for delfelt I, Maudlandslia, planID 79323-01. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen: Detaljregulering tursti Frøylandsvatnet, planID 202503. Status: planlegging igangsatt. Utdrag fra planinitiativ, datert 05.05.2025: Planens hensikt er å tilrettelegge for gruset tursti/turveg med belysning langs Frøylandsvatnet på Hommersåk.

Utsnitt av reguleringsplankart, kart for reguleringsplan under arbeid, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

## Kjerneinformasjon

### Adgang til utleie

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Om k. kjøper beskrivelse

5 690 000,00 (Prisantydning)

### Om kostnader

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
142 250,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
143 600,00 (Om kostnader totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
161 500,00 (Om kostnader totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
5 833 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
5 851 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis

pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste

bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være

## Kjerneinformasjon

forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

## Kjerneinformasjon

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Eier

Bjørn Christer Olsen  
Siv Iren Lobekk

### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 56 900 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 54 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 260,00, Tilstandsrapport kr 18 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 805.

Totale kostnader kr. 73 905.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på

vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

### Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakemeldinger til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Dato salgsoppgave

22.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport



Enebolig

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK SANDNES kommune

# gnr. 102, bnr. 439

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 20158-1869

Eiendomsverdi ref nr: CN2795

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:  
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.  
Verdi og lånetakst.  
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.  
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f  
Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea  
Ekstern Takstingeniør  
lea@byggkontroll.com  
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 2 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 3 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 4 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1982 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak tekkt med flate glasserte takpanner.

Vinduer og utvendige dører: Isoleringsglass.

Velholdt enebolig ferdigstilt i 1982, senere påbygget med garasje i 1996. Boligens tilstand utvendig anses velholdt, anmerkninger er stort sett relatert til alder på noen av bygningsdelene. Innvendig oppdatert jevnlig opp gjennom årene med bad i 2001, kjøkken i 2003. Anmerkninger innvendig er relatert til andre forskrifter på fks. sikkerhet enn dagens krav som i trapper. Våtrommene fungerer etter intensjonen på befaringen med alder på deler som membran og sluker. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (1982). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969 referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjeller er ikke medtatt på tegninger.

Planløsning i nedre plan stemmer stort sett med plantegning, endringene er ikke søknadspliktige.

Planløsning på loft er endret i 1996. Å endre om fra lagringsrom til oppholdsrom er søknadspliktig tiltak. Det samme gjelder montering av trapp (og demontering).

Garasje

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

Tegninger stemmer med planløsning.

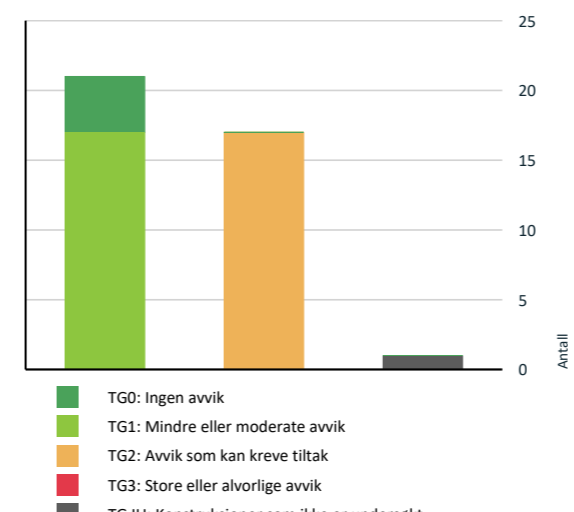
Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### TG IU Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Kun tilgang til et mindre parti over vaskerom i hovedplan. Ellers er takkonstruksjonene innkledd, måling og observasjon av konstruksjon er ikke mulig for hoveddel.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### TG 2 Utvendig > Veggkonstruksjon - avvik [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

På denne boligen stikker kledningen under terrassebord på nedsiden og i entreparti.

##### TG 1 Utvendig > Takkonstruksjon 2 [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Skade i undertak over garasje som ikke er utbedret.

##### TG 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduene er pr. dato 43 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

##### TG 1 Utvendig > Dører - avvik [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Brystningspaneler er ikke originale. Det er anordnet katteluke i dør til garasje.

##### TG 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

##### TG 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

##### TG 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Motor er skiftet for rundt 23 år siden. Kanalrens har ikke vært gjennomført.

##### TG 1 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

##### TG 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

I område for vaskerom. Ut fra visuelle observasjoner anses forholdet å være stabilt.

##### TG 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Sammendrag av boligens tilstand

### Våtrom > Nedre plan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

#### Våtrom > Nedre plan > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

### Våtrom > Nedre plan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det anbefales spalte under dusjvegg slik at vann utenfor dusjsonen finner vei til sluk.

### Våtrom > Nedre plan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Våtrom > Nedre plan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate dremsutkast for vegghengte toalett innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

### Våtrom > Øvre plan > Vaskerom m/dusj. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Rommet har en våtsoner med vegger malt strie, det vil si at veggoverflater ikke vil tåle direkte vannsøl.

### Våtrom > Øvre plan > Vaskerom m/dusj. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekke i flis samt svanker (nivåforskjeller) fra flis til flis.

### Våtrom > Øvre plan > Vaskerom m/dusj. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Pga. gulvlist av tre er det ikke mulig å vurdere eventuell våtromsoppbrett.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

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

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

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

Det er tegn på avvik i branncelleinnledning ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spørsmålet om brannceller er i krav om dagens krav kan ikke avdekkes uten at konstruksjoner åpnes opp. Innvendig er det synlig at det er gjennomført tiltak i tak på takkonstruksjon mot nabo. Yttervegg mot nabo er kledd med tre på begge sider. Ukjent om det er gipsplater bak panel på innsiden av garasjevegg.

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1982

#### Kommentar

Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekkt med Domino skifer glassert teglstein fra Skarpnes. Type undertak/papp er ikke beskrevet i materialfaktura.

Byggefirma har i ettertid beskrevet oppbygging over sutaksplater/isolasjon som dokumentasjon: Taket skal være levert i samsvar med Skarpnes leggeanvisning\*\* fra 2021.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egeneklæring



Fagmessighet sees i sløysrenne (rette tilskjæringer av takpanner)

#### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og beslag ble skiftet sammen med taktekingen i 2022. Dette inkluderte sløysrenner i møtende flater.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egeneklæring

#### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600. Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, vedlikeholdet har vært alminnelig godt. Det er i partier skiftet kledning i områder berørt av vinduer i 2022.

#### Veggkonstruksjon - avvik

#### Beskrivelse

Kledningen er jevnt over i bra stand på alle fasader. Undersøkelsen omfatter stiktagning på tilfeldig valgte steder i overflaten i partier som er tilgjengelig, tilsvarende krav etter § 2-11.

Det skal vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På denne boligen stikker kledningen under terrassebord på nedsiden og i entreparti.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen burde vært tilpasset slik at den ikke stikker under terrassebordene, for å unngå oppsamling av fukt som kan redusere levetiden på kledningen.



Kledning i kontakt med terrassebord, reduserer lufting bak kledning

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke synlig for visuell kontroll i hoveddel på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Kun tilgang til et mindre parti over vaskerom i hovedplan. Ellers er takkonstruksjonene innkledd, måling og observasjon av konstruksjon er ikke mulig for hoveddel.

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Byggefirma: Ny takpapp ble lagt. Nye lekter 2x dim 30x48mm er brukt. Gammelt undertak ble vurdert til å være i god stand (ikke råteskader) og ble derfor ikke skiftet.

Undersøkelsesnivå er ikke tilstrekkelig til å friskmelde opprinnelig oppbygging. Det kreves dokumentert undersøkelsesnivå 2 etter NS-3600.

### TO 2 Takkonstruksjon 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Kun tilgang til et mindre parti over vaskerom i hovedplan.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Skade i undertak over garasje som ikke er utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufthing/ventilering bør forbedres.



Avstand isolasjon og undertak (sutak) er mindre enn dagens krav på 48 mm)

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Boligen har vinduer fra 1981 med 3 lags isolerglass. Vedlikeholdet har vært alminnelig godt på disse opp gjennom årene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er pr. dato 43 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, da gjenstående vinduer har hatt et godt vedlikehold.

### TO 1 Vinduer - Nye

#### Beskrivelse

Ett vindu på loft er skiftet i 2026. Begge kjøkkenvinduer og vinduer mot balkong er skiftet i 2016,

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

### TO 1 Dører

#### Beskrivelse

Entredør og dør til garasjen i normal stand.

### TO 2 Dører - avvik

#### Beskrivelse

Bakgangsdør ut fra garasje til hage, terrassedør i nedre plan, terrassedør i hovedplan er opplyst å være fra 2013/14

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Brystningspaneler er ikke originale.
- Det er anordnet katteluke i dør til garasje.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Brystningspaneler må ettersees over tid.



Brystningspanel under vindu er byttet en gang.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med nytt rekkverk som tilfredstiller dagens krav. Rekkverk og terrasegulv ble lagt/montert i 2026. Konstruksjoner er fra byggeår.

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport



### INNSENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand.

### TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe fra byggeår med moderne peisovn (2018) og forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget. Ingen synlige lekkasjetegn i taggjennomføringen. Ingen sprekker registrert.

### TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Rom under terreng har betongvegger og gulv av betong. Hulltaking er ikke mulig. Øvrige etasjer er over terreng.

Rommet er uinnredet uten organisk innredning (kledde vegger mot grunnmur)

### TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendige trapper er i tråd med byggeårets krav. Trapp til loft er montert i ettertid (etter 1985 da krav om barnesikring mellom trinn kom)

For avvik se post Helse, miljø og sikkerhet.



Trapp fra byggeår uten barnesikring mellom trinn (ikke krav den gang)



Trapp fra 1996 med barnesikring mellom trinn.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

## VÅTROM

### NEDRE PLAN > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad med grunnstamme fra byggeår, senere oppdatert til dagens bad i regi av Sig. Halvorsen og Klepp rør i 2001. Se forøvrig informasjon i egenerklæring.

Badet er utstyrt med dobbel vaskesjone, vegghengt toalett og dusjsone.

Når sluk ikke byttes er det byggeårets forskriftsreferanse som gjelder.

## Tilstandsrapport



NEDRE PLAN &gt; BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjsonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato (dels lite fuger i enkelte partier). Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer som tiltenkt, det vil si at den holder fukt borte fra konstruksjonen.

Årstall: 2001 Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggmembraner har en forventbar levetid på rundt 25 -30 år. Mer enn halve forventbare levetid er for tiden passert med påregnelig risiko.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En løsning for å forlenge levetid uten tiltak, er å montere et lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk, slik at vannsøl på vegger og gulv opphører.

## NEDRE PLAN &gt; BAD

## TO 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Årstall: 2001 Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det anbefales spalte under dusjvegg slik at vann utenfor dusjsonen finner vei til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dagens fall.

Spalte i dusjskinne mot gulv anbefales, slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusj kan finne vei til sluk.



Fall til sluk er ikke i tråd med dagens krav.



Varme i gulv er panel med trinnbryter. Panel til venstre er for varme i gulv utenfor bad.

## NEDRE PLAN &gt; BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## NEDRE PLAN &gt; BAD

## Tilstandsrapport

## TO 2 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Innredning med dobbel vaskeseksjon, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2001 Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Før TEK-10 gikk i kraft i 2011 var det tilnærmet bransjepraksis å utelate dreusutkast for vegghengte toalett innebygde vanntanker. Det registreres som avvik da krav til sikring mot lekkasjer fra disse ble innført i TEK-97 gjeldende fra 1998.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende fuksikring for vanntank i vegg kan medføre at eventuell fremtidig lekkasje fra koblinger i tank ikke oppdages raskt.

## NEDRE PLAN &gt; BAD

## TO 1 Ventilasjon

## Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

## NEDRE PLAN &gt; BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



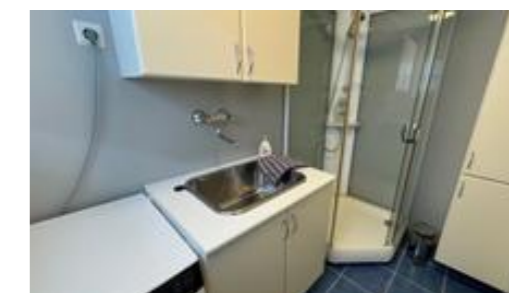
Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbar fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

## ØVRE PLAN &gt; VASKEROM M/DUSJ.

## Generell

## Beskrivelse

Vaskerom med grunnstamme fra byggeår senere oppgradert med fliser på gulv, benkeseksjon og lukket dusjkabinett med avløp direkte i sluk i 2001.



ØVRE PLAN &gt; VASKEROM M/DUSJ.

## TO 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet har en våtsone med vegger malt strie, det vil si at veggoverflater ikke vil tåle direkte vannsøl.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fortsatt bruk med lukket kabinett er nødvendig.

## ØVRE PLAN &gt; VASKEROM M/DUSJ.

## TO 2 Overflater Gulv

## Beskrivelse

Gulv er fliselagt med gulvlister av tre langs vegger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekke i flis samt svanker (nivåforskjeller) fra flis til flis.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Andre tiltak:

Løsning med trelister langs vegger er ikke anbefalt på våtrom. Sprekk i flis av denne type ville ikke gjøre skade på eventuell membran.



Svanker fra flis til flis.

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### ØVRE PLAN > VASKEROM M/DUSJ.

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker avvik i forhold til kombinasjon, klemring/foring/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Pga. gulvløst av tre er det ikke mulig å vurdere eventuell våtromsoppbrett.

##### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak må relateres til modernisering.



Klemring er plassert under foringen. Denne skulle vært plassert over foring som er uten klemring (3 av 4 skruer hull synlig)

### ØVRE PLAN > VASKEROM M/DUSJ.

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vask og dusjkabinett fungerer etter intensjonen.

Årstall: 2001 Kilde: Egenerklæring

### ØVRE PLAN > VASKEROM M/DUSJ.

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

### ØVRE PLAN > VASKEROM M/DUSJ.

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser LO, dvs. ikke målbart fukt. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si at hulrom i skillevegg og treverk i kontakt med gulv er helt tørt.

### KJØKKEN

### ØVRE PLAN > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

Se egenerklæring ved utbedret lekkasje i vaskseksjon.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

### ØVRE PLAN > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

### SPESIALROM

### ØVRE PLAN > TOALETTROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Vask og toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Det er kun skiftet deler i forbindelse med endringer på bad i 2001 og kjøkken (koblere til batterier)

##### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 13 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Toalettrom og vaskerom har avtrekk via ventilasjonsanlegg på loft over vaskerommet. Bad nede har eget manuelt avtrekk.

Fra egenerklæring: Skiftet motor for ventilator. Var ledning med stikk, ikke behov for elektriker. Ca årstall 1998.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Motor er skiftet for rundt 23 år siden. Kanalrens har ikke vært gjennomført.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre rens av ventilasjonskanaler og vurdere service eller utskifting av motor, da denne er over 20 år gammel. Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt.



Eldre Flebu ventilator på loft over vaskerom. Motor er iflg opplysninger skiftet.

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannbereder med produksjonsår 2021. Byttet like for like med hensyn til stikkontakt kontra fast elektrisk kobling.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1982 Ny innmat i sikringskapp med automatsikringer etablert i 2019. Utført av E-Tech.**

##### Utført tiltak utvendig i 2022 markise, balkong og terrasse.

##### Oversendt samsvarserklæring for utført arbeid av EL-Team.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 14 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.**

**Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.**

**Stikkontroller utført av Lyse eller I-nett regnes ikke som fullverdig kontroll av anlegget.**

### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg. Siden fundamenteringen ikke er visuelt synlig, er tilstandsgrad på fundamentering satt ut fra visuelle vurderinger av bygning, grunnmur, grunnmur/fundamentets alder, samt symptomer på eventuelle setninger/skader i grunnmur på befæringsdato.

### Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

#### Til orientering:

Som grunnregel vil alle bygg/dreneringer eldre enn 25 år få minst tilstandsgrad 2.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering er ikke synlig, tilstandsgrad er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler.

Støpestag kan med fordel etterfylles med mørtel/semert.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

I område for vaskerom. Ut fra visuelle observasjoner anses forholdet å være stabilt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støpestag kan med fordel etterfylles.



Bør etterfylles med mørtel/semert.

### TO 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold  
Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere stikkledninger visuelt. Vurderingsgrunnlag er utelukkende basert på alder. Halve levetiden er passert.

#### Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befæringsdato: 14.04.2026

Side: 15 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst ihht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne datoen.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Spørsmålet om brannceller er i krav om dagens krav kan ikke avdekkes uten at konstruksjoner åpnes opp. Innvendig er det synlig at det er gjennomført tiltak i tak på takkonstruksjon mot nabo. Yttervegg mot nabo er kledd med tre på begge sider. Ukjent om det er gipsplater bak panel på innsiden av garasjevegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befæringsdato: 14.04.2026

Side: 16 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Lagring/garasje

#### Byggeår

2014

#### Kommentar

Ble påbygget øvrige eksterne garasjer 2014

#### Standard

Normal garasjestandard.

#### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Kjeller	10			10	
Nedre plan	83			83	
Øvre plan	66			66	17
Loft	16			16	
<b>SUM</b>	<b>175</b>				<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>175</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerrom		
Nedre plan	Gang, entré/sluse, garasje, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Øvre plan	Entré, gang, toalettrom, vaskerom m/dusj., stue, kjøkken		
Loft	Loftstue		

### Kommentar

Kjelleretasjen er ikke inntegnet på plantegninger.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har flere utspring, dels skråtak i øvre plan i stue og plan er fordelt på halve etasjer.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjeller er ikke medtatt på tegninger.

Planløsning i nedre plan stemmer stort sett med plantegning, endringene er ikke søknadspålitlige.

Planløsning på loft er endret i 1996. Å endre om fra lagringsrom til oppholdsrom er søknadspålitlig tiltak. Det samme gjelder montering av trapp (og demontering).

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takteking med takrenner, rekkverk på balkong samt terrassebord. EL installasjon i 2022 (ref oversendt samsvarserklæring for utført arbeid av EL-Team).

### Garasje

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 19 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		19		19	
<b>SUM</b>		<b>19</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemmer med planløsning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 20 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Bjørn Christer Olsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	102	439		0	597.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bergliots vei 15

### Hjemmelshaver

Olsen Bjørn Christer, Lobekk Siv Iren

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegning	31.05.1995	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	08.11.1982		Gjennomgått		Nei
Energimerking	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 23 av 24

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 102 - Bnr 439  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20158-1869

Befaringsdato: 14.04.2026

Side: 24 av 24



## Energiattest

Adresse <b>Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK</b>			
Dato for energimerking <b>17.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-283067</b>		
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>117812618</b>		
Gårdsnummer <b>102</b>	Bruksnummer <b>439</b>		
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>		

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1982</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>175,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>146,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**271,41 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>245,38 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>37 818 kWh</b>
--	---


**Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 varmelementer 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 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: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 15: 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 på elektriske anlegg

##### Tiltak 16: 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 17: 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 utskiftning 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

**Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**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: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

Edland, Mannes &amp; Rege AS

**Egenerklæring**

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK

14 Apr 2026

**Informasjon om eiendommen**

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergliots vei 15	Bergliots vei 15	

**Opplysninger om selger og salgsobjekt**

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 1985

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp 1. juni 1985

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 76812218

**Informasjon om selger**

Selger

Olsen, Bjørn Christer

Selger

Lobekk, Siv Iren

**Forbehold**

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Samme dag som bad var ferdig totalrenovert av Klepp rør/Sig.Halvorsen ble det oppdaget lekkasje under vask i benkeskap, år 2001. Vi som eier hadde ikke vært i befatning av totalrenovering, oppdrag var i sin helhet gitt til Klepp rør. Ny innredning ble tatt ned og vegg som var fliselagt ble åpnet opp. Det ble oppdaget lekkasje i boyd rør. Skade ble utbedret Klepp Rør/Sig.Halvorsen og Poligon satte inn byggtorkere for bad igjen ble ferdigstilt. Ingen lekkasje i ettertid.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Gjeste WC

#### 2.1.2 Årstall

2015

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Legging og installering av varmekabler i gulv. Elektrisk opplegg for veggspeil, samt montering.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MH Elektriske Marthon Håversen

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet WC og Servant (ikke endret/nytt røropplegg), samt lagt fliser på gulv.

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Vaskerom/Bad.

#### 2.2.2 Årstall

2008

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

VVS /røropplegg for dusj kabinett utført av rørlegger Gunnar Larsen AS. Elektrisk tilleggsinstallasjon av innvendig kontakt for vifte. Innvendig bryter for utvendig kontakt, samt utvendig kontakt for robotklipper. Arbeid utført av Marthon Håversen.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gunnar Larsen AS, Sandnes og MH elektriske Marthon Håversen

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 2



Fliselagt gulv. Montert ny innredning Montert dusjkabinett

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2001

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av badrom. Fliselagt. Installering av vegghengt toalett. Installering av dusj Installering av baderomsmobilet. Ikke lagt nye varmekabler.

#### 2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Klepp Rør / Sig.Halvorsen

#### 2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.4.2 Årstall

2021

#### 2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmtvannsbereider

#### 2.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Torgersen VVS i Sandnes

#### 2.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Garasje i tilknytning til bolig ble bygget i 1996. To ganger i ettertid ble det oppdaget lekkasje i sløys mellom hustak og garasjetak. Oppdaget på loft over garasje. Mellom hus og garasje er det betong grunnmur (høy), det er på utsiden av denne at lekkasje ble oppdaget. Årsak som ble oppgitt er mosedotter som har tettet for vann avløp. I 2022 ble tak totalrenovert.

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2015

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



Faglært    Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet 4 vinduer i stue sorvegg. Byttet 2 vinduer kjøkken.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Tak over Tak Stavanger

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja    Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**  
2012

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Byttet terrassedør ut fra stue. Årstall er ca.

4.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**  
2013

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Byttet ytterdør hovedinngang og ytterdør mellom bolig og tilhørende garasje. Årstall er ca.

4.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**  
2014

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ny garasjeport i garasje i tilknytning til bolig.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Edlandporten

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja    Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**  
2022

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Renovering av tak, nye lekter og lagt nye glasserte taksten. Montert vannbord med blikkbeslag. Nye aluminium takrenner. Ny pipehatt. Skiftet

Side 4



utvendig kledning øvre del av sorvegg (fra utgang stue og opp til takmøne). Montert markise inklusive elektrisk installasjon for styring av markise og utvendig belysning.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Lobekk Bygg AS, Norsol AS, EL-Team AS

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja    Nei

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Montert Plastmo glassrekkverk på terrasse ut av stue. Lagt nye terrassebord.

4.6.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**  
2026

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært    Ufaglært

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet vindu loftstue sorvegg

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Lobekk Bygg AS

4.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja    Nei

#### Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja    Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja    Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Installert utvendig EL-billader Byttet sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
E-Tech AS, Stavanger

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Varmekabler i inngang fra garasje, gang underetasje, yttergang hovedinngang, hall og WC /gjestettoalett.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
MH Elektriske Marthon Håversen

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**  
2018

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Opplegg for og montert en del nye takspot i stue. Årstall er ca.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
MH Elektriske Marton Håversen

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
1998

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Skiftet motor for ventilator. Var ledning med stikk, ikke behov for elektriker. Ca årstall.

16.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**  
2018

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Renovasjon av ildsted. Gammel peis fjernet. Ny innebygd vedovn installert.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Stavanger Varmesenter AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Side 7



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
Sprekk i grunnmur under badetrom. Uviss årsak. Ingen lekkasjer.  
Sprekk på noen fliser vaskerom (har nye fliser).

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ingen feil. Men er installert nytt ildsted i 2018. Se beskrivelse under Ventilasjon og oppvarming. Ny pipehatt med avtrekk installert 2022, se Tak, yttervegg og fasade.

#### Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn trapp.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltervåg Tre

Side 8



25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innredet loft.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.2.2 **Årstall**

1996

25.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

25.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Påbygg garasje Betongarbeid

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lobekk Bygg AS og Sorevoll grunnmur AS

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.3.2 **Årstall**

2014

25.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

25.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny garasje i fellesanlegg. Betongarbeid og Elektrisk arbeid. Installert garasjeport.

25.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Servoll Grunnmur AS, Joar Johnsen og Edlandsporten

25.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

25.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tømmerarbeide

25.3.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

25.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.4.2 **Årstall**

2000

25.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

Side 9



25.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Satt opp hagebod, ca årstall. Plassering etter avtale med tidligere nabo.

25.4.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspiktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**  
 Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Kjøkken, lekkasje fra avløpsrør/overløp under vask. Oppdaget lekkasje ved to anledninger. Ikke lekkasje fra trykkside. Lekkasje oppdaget for ca 12-15 år siden. Ingen lekkasjer siden.

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53722841

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Siv Iren Lobekk	2026-04-15	Bjørn Christer Olsen	2026-04-14
Identification		Identification	
 Siv Iren Lobekk		 Bjørn Christer Olsen	



Egenerklærings skjema

Signed by:

Siv Iren Lobekk  
Bjørn Christer Olsen

15/04-2026  
12:18:14  
14/04-2026  
20:28:30

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

PLAN 1 ETASJE

PLAN UNDERETASJE

LOFTPLAN

SNITT A A

SNITT B B

Husb. reg. nr. 018-77

ENEBOILIG FOR

LINDA OG STEIN BØGVALD

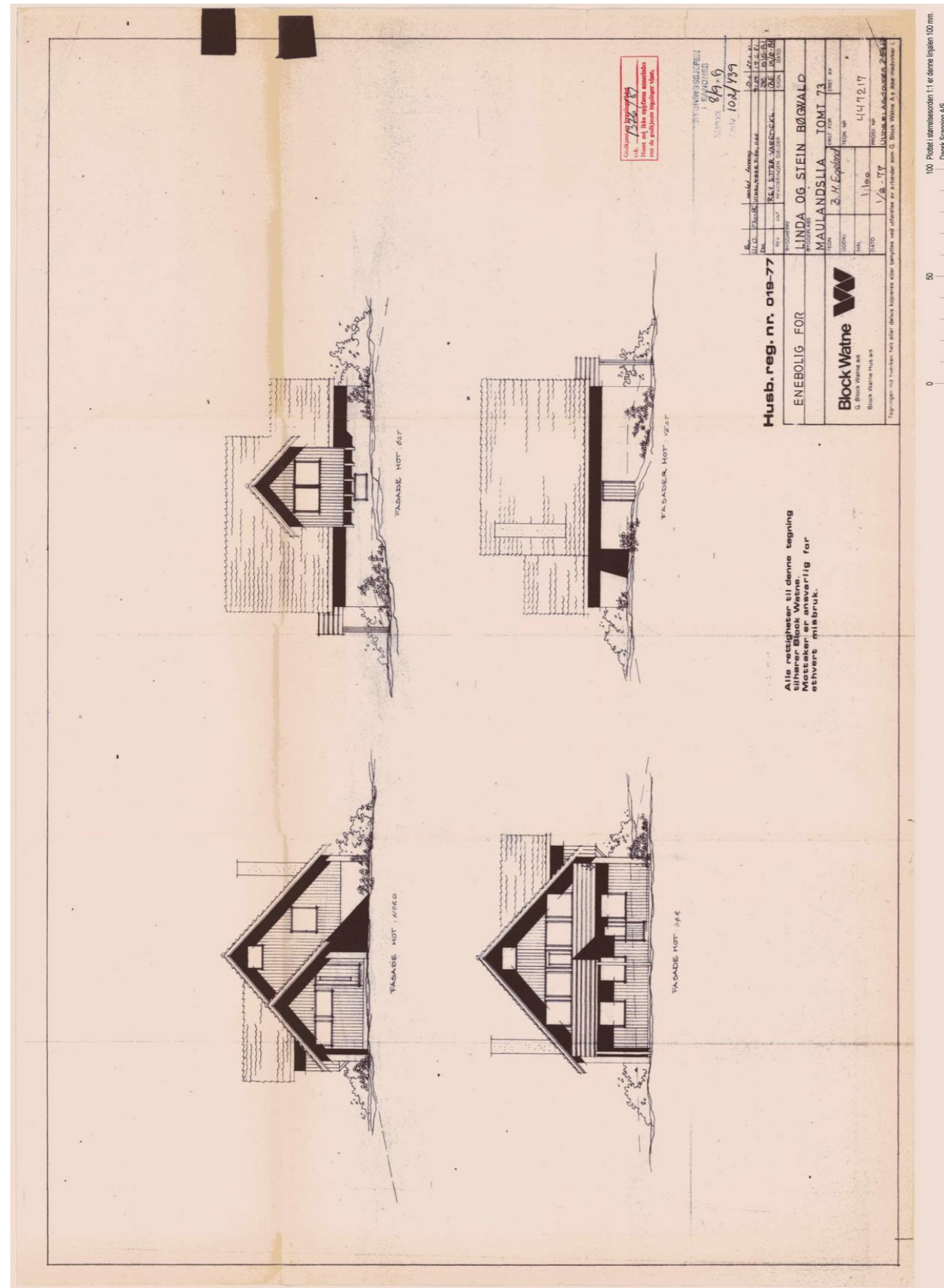
MAULANDSLIATONI 73

Block Watne

Alle rettigheter til denne tegning tilhører Block Watne. Ingen deling for senere misbruk.

PLAN UNDERETASJE  
GRANULUSTEAMAL NR 483410  
SAMTIDIGTILGJELIG NR 216003

100 Profil i identifikasjon 11 er denne tegning 100 mm  
Dansk Skilling AS



**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.) <b>Maulandslia</b>		Registrernr. (Gnr/bnr/testen) ev. parselnr. <b>Gnr.102, bnr.439, 1</b>		
Arbeidets art <b>Nybygg</b>	Bygningens art <b>Enebolig 100 m<sup>2</sup>.</b>	Dato for søknad <b>8.9.82</b>	Dato for vedtak <b>13.10.82</b>	Sak nr. <b>1376/81.</b>
Byggherre <b>Stein og Linda Bøgwald, Maulandslia, 4320 Hommersåk.</b>		Adresse <b>G. Block Watne A/S, Postboks 38, 4301 Sandnes.</b>		
Anmelder <b>Ø. Birkeland</b>		Adresse <b>Ø. Birkeland</b>		

Ansvarshavende: **Ø. Birkeland**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens 5 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

**Følgende arbeider gjenstår:**

**1. etasje:**

1. Rekkverk rundt altan.
2. Altandør må låses inntil rekkverk er på plass.
3. Åpninger: trapperekkerverk kan være max 12 cm.

**Underetasje:** 1. Isolasjon av betongyttervegger i boder.

**Utvendig:**

1. Hovedtrapp.
2. Beslag på pipetopp.
3. Tilkobling av takvannsledløp.
4. Planering med fall fra huset.

Sted og dato: **Sandnes, den 8. november 1982.**

Stempel: **Kaare Christiansen bygningsvesen**

Sendes til:  Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggesjefmyndighet

Nr. 16.187 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-82

633

<input type="checkbox"/> <b>Søknad om byggetillatelse</b> for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93  <input type="checkbox"/> <b>Melding om arbeid</b> etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 <input type="checkbox"/> - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a	Stempel 9582578-1 31 Ark.kode P Ark.kode S 102-439 <input type="checkbox"/> <b>Søknad om Arbeidstilsynets samtykke</b> etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19
Til byggningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)	
<b>Søknaden/meldingen gjelder</b> Eiendom/byggested: Gnr. 102 Bnr. 439 Fester. Seksjonsnr. Adresse: Bergljots vei 15 Arbeidets art: <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet - beskriv <input type="checkbox"/> Påbygg/silbygg <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Masseuttak/fylling Byggets art: <input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Bygg med arbeidsplasser <input type="checkbox"/> Annet - beskriv <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygning	
<b>Dispensasjonssøknad</b> pbl § 7 (§ 88) Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Plan Forskrifter til AML AML <input type="checkbox"/> Byggeforskr. <input type="checkbox"/> Vedtekter Dispensasjonen gjelder:	
<b>Vedlegg til byggningsrådet</b> pbl § 94.3 BF 87 kap. 14 <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboens/gjerboens navn <input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger <input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Statistiske beregninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser <input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg:	<b>Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)</b> F. best nr 324 <input type="checkbox"/> Situasjonsplan <input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Fasadefasader <input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima <input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy <input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg:
<b>Underskrift</b> Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.	
Byggherre Navn: <u>Børge Henriksen Olsen</u> Adresse: <u>Bergljotsvei 15</u> Postnr. 4300 Poststed: <u>Kommersvik 084522</u> <input type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet <input type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie Dato: <u>2/5-95</u> Underskrift: <u>Børge Henriksen Olsen</u>	Søker/melder Navn: Adresse: Postnr.: Poststed: Tit.: Dato: Underskrift:

K-blankett 5131 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-92

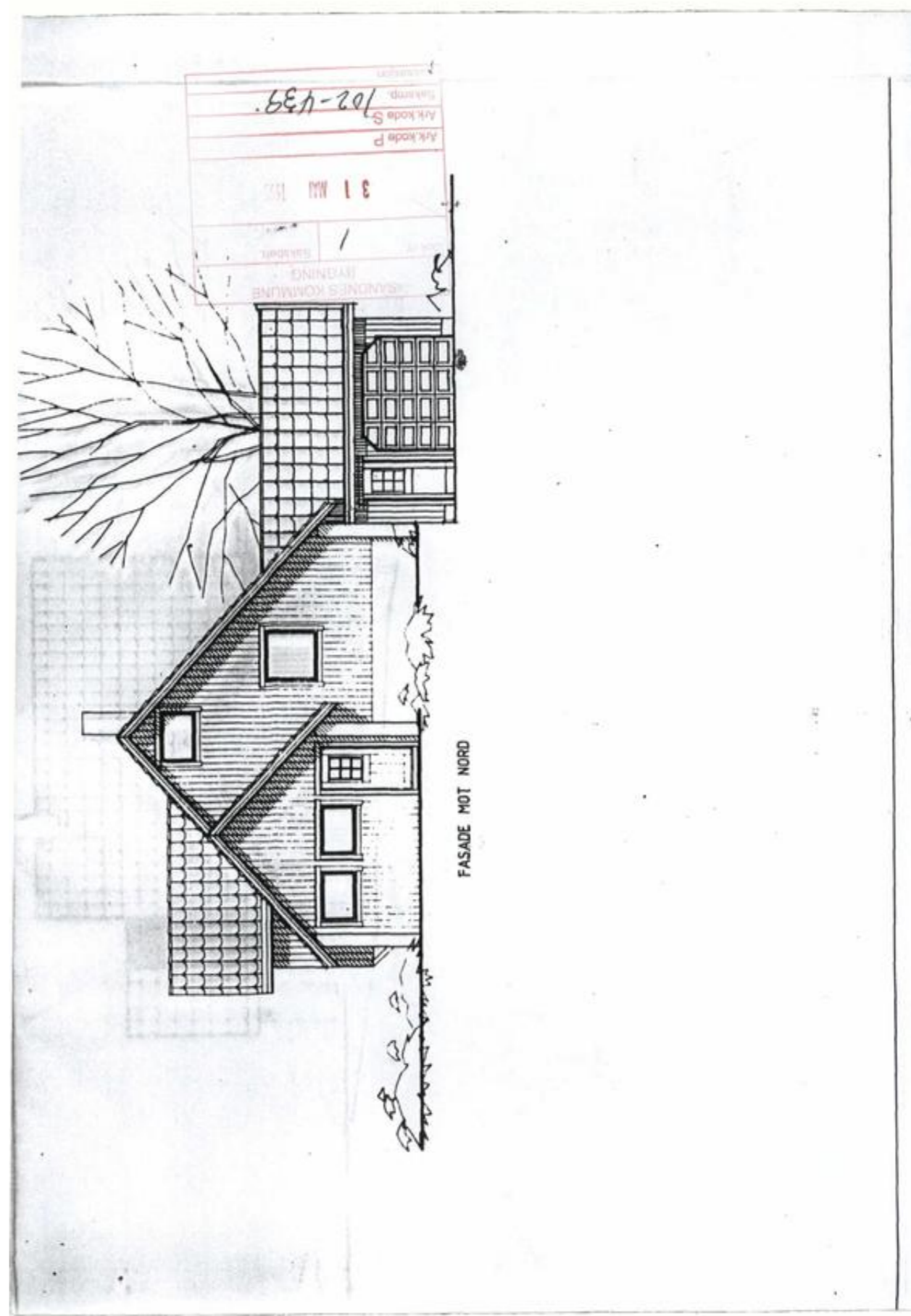
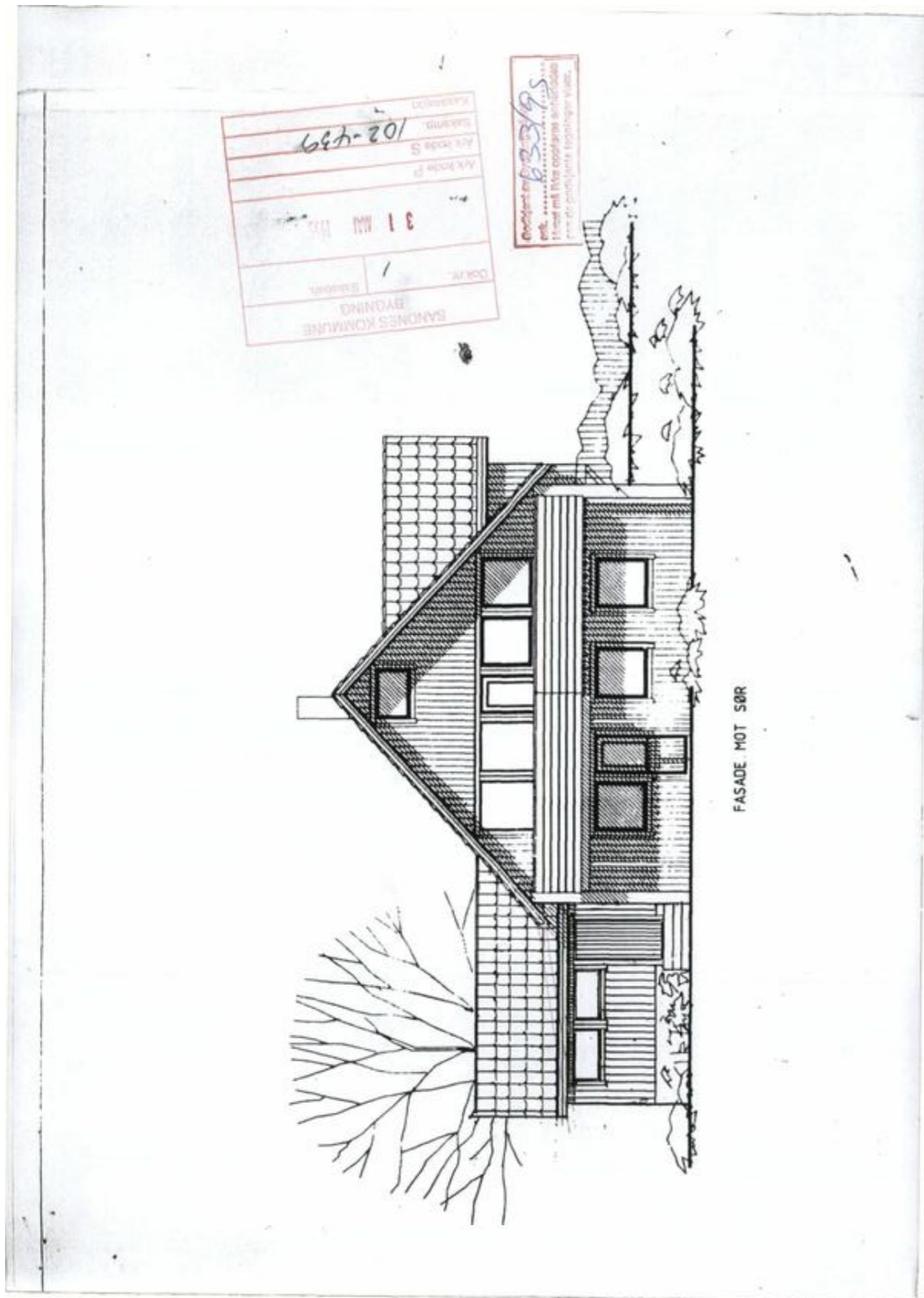
2

Opplysninger til søknaden/meldingen			
Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen.			
Byggetomt og bebyggelsen			
1. Regulert område	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Titelt grad av utnyttning	
2. Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal	
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Annen bygning <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
4. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?	
	<input type="checkbox"/> Riksveg/ fylkesveg Er vegsejers avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Byggegrunn	<input type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Annet ..... <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Leire <input type="checkbox"/> Rasfare?	- beskriv	
6. Fundament	<input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet ..... <input type="checkbox"/> Bankett/såle	- beskriv	
7. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	- beskriv	
8. Avløp pbl §§ 66, 67	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	<input type="checkbox"/> Selv-drenering <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Rør <input type="checkbox"/> Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløps-system <input type="checkbox"/> Terreng	Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
10. Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløps-system <input type="checkbox"/> Terreng		
11. Miljø pbl § 68	Trafikkstøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Flystøyproblemer? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter	
12. Heis/rulletrapp pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	
13. Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse
	Antall bruksenheter (NS 3940)		
	Bruksareal (NS 3940)	m2	m2
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)	m2	m2
14. Byggematerialer	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	0 Ved <input type="checkbox"/> 1 Ojeflyrt anlegg <input type="checkbox"/> 2 Ojeflyrt idstet <input type="checkbox"/> 3 El. <input type="checkbox"/> 4 Ojeflyrt anl./el. <input type="checkbox"/> 5 Ojeflyrt anl./ved <input type="checkbox"/> 6 Ojeflyrt idst./el. <input type="checkbox"/> 7 Ojeflyrt idst./ved <input type="checkbox"/> 8 El./ved <input type="checkbox"/> 9 Annet <input type="checkbox"/>
Oppvarming	1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Annet <input type="checkbox"/>	1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 9 Annet <input type="checkbox"/>	1 Tre <input type="checkbox"/> 2 Lett-betong <input type="checkbox"/> 3 Betong <input type="checkbox"/> 4 Metall <input type="checkbox"/> 5 Tegl <input type="checkbox"/> 9 Annet <input type="checkbox"/>

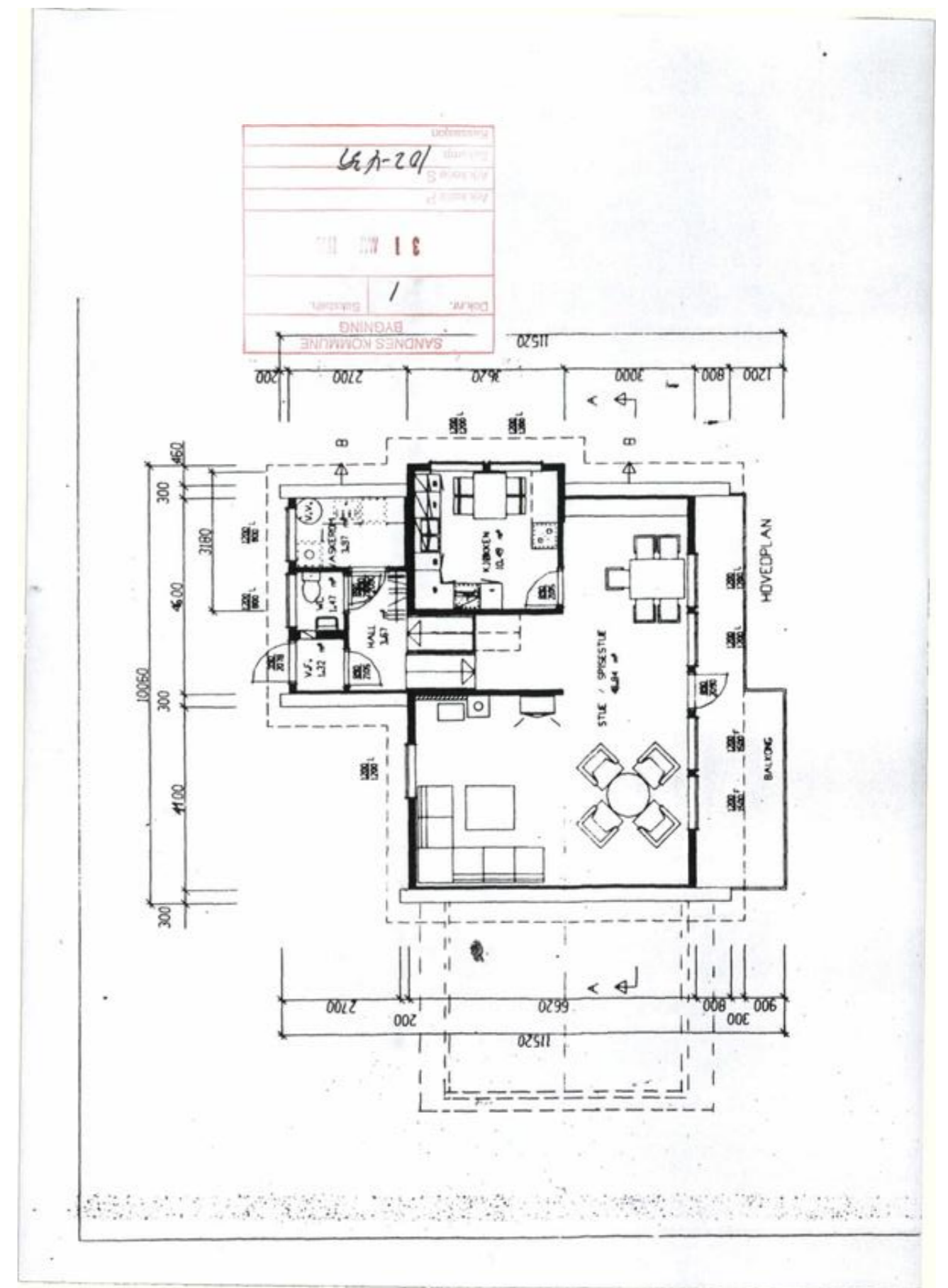
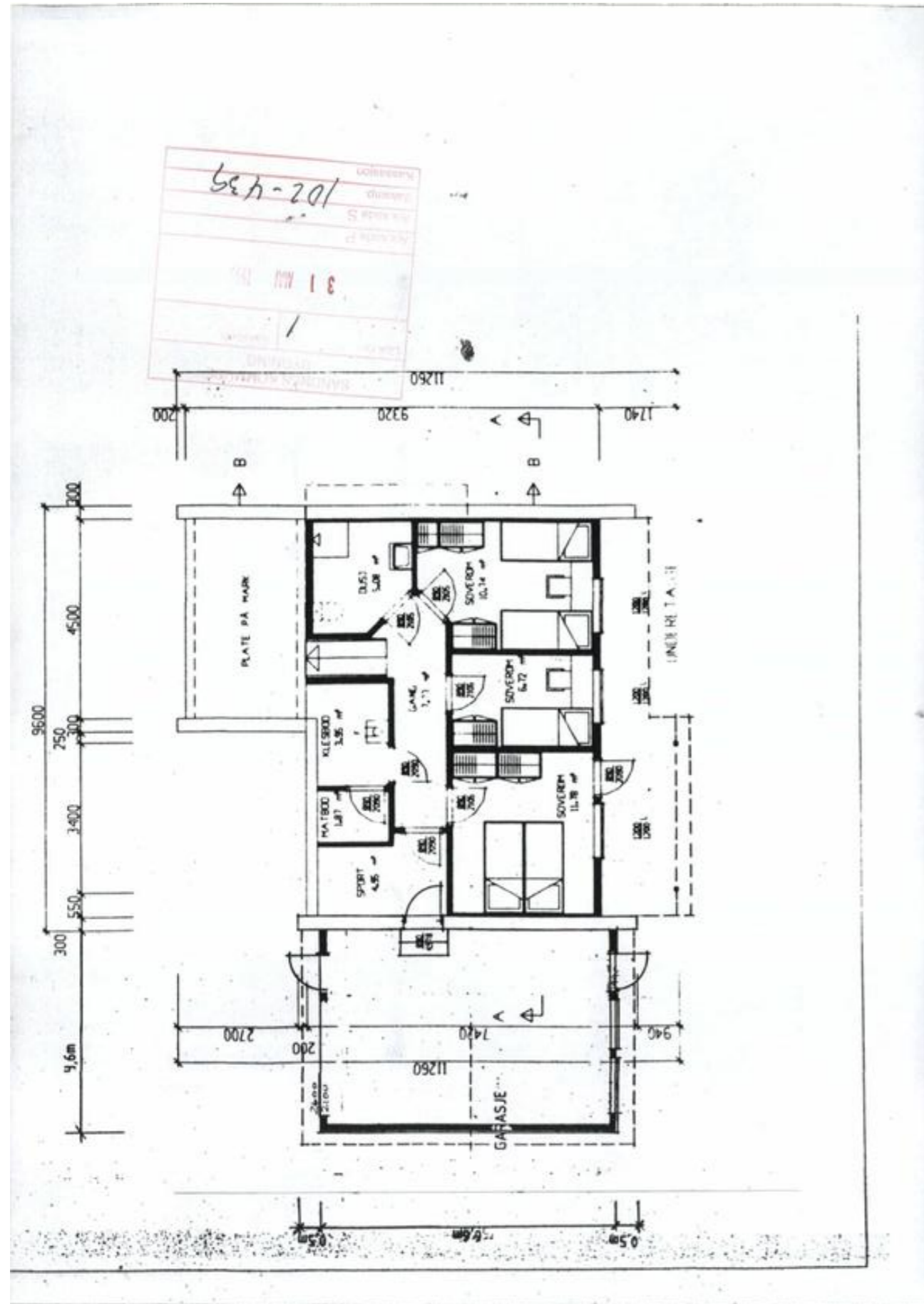
Byggebeskrivelse	
Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/hedenfra og opp.	
Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannskring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannskring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims
	Takets, lofts ventilasjon m.v.
Taktekking <input type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater	

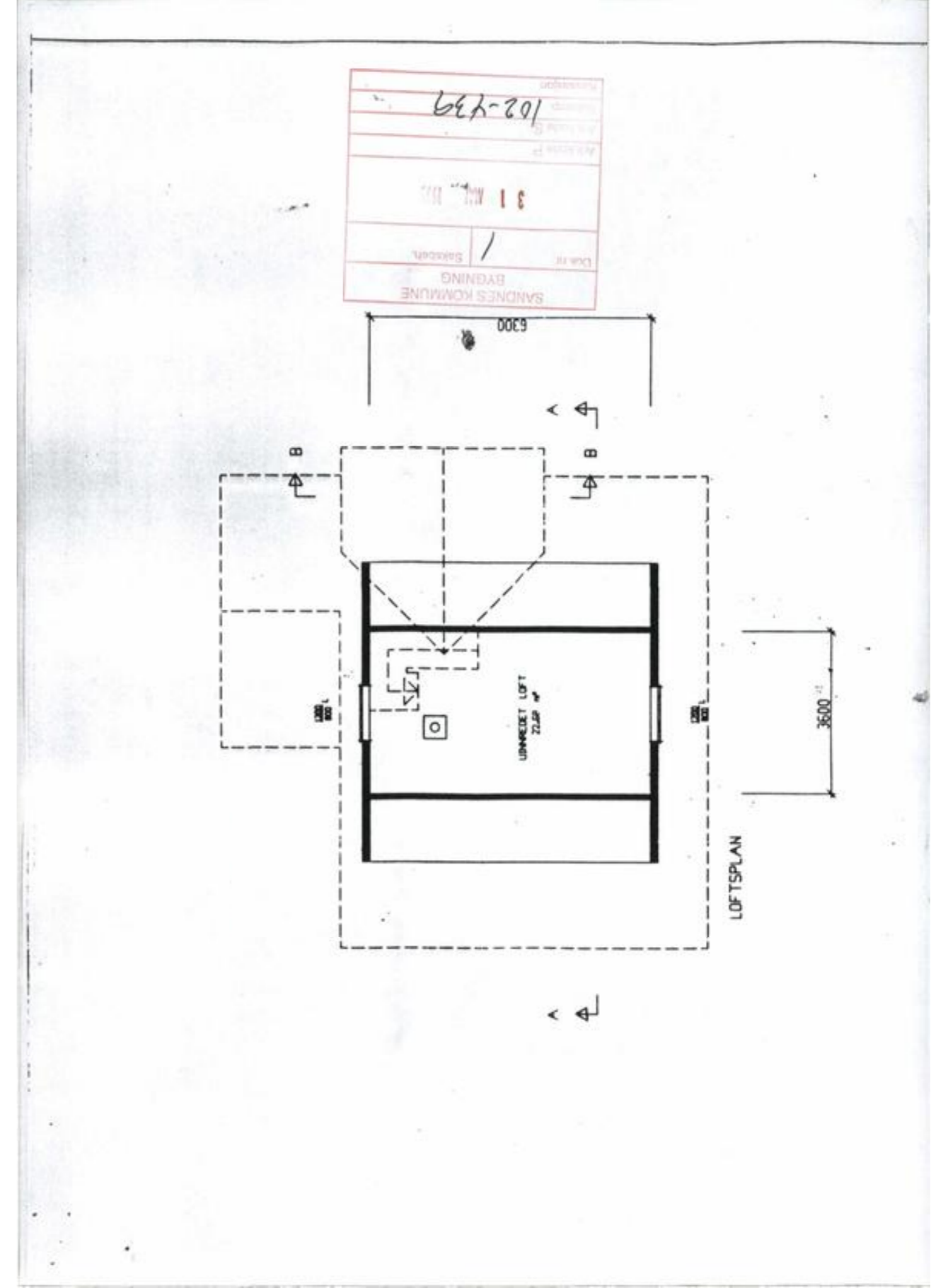
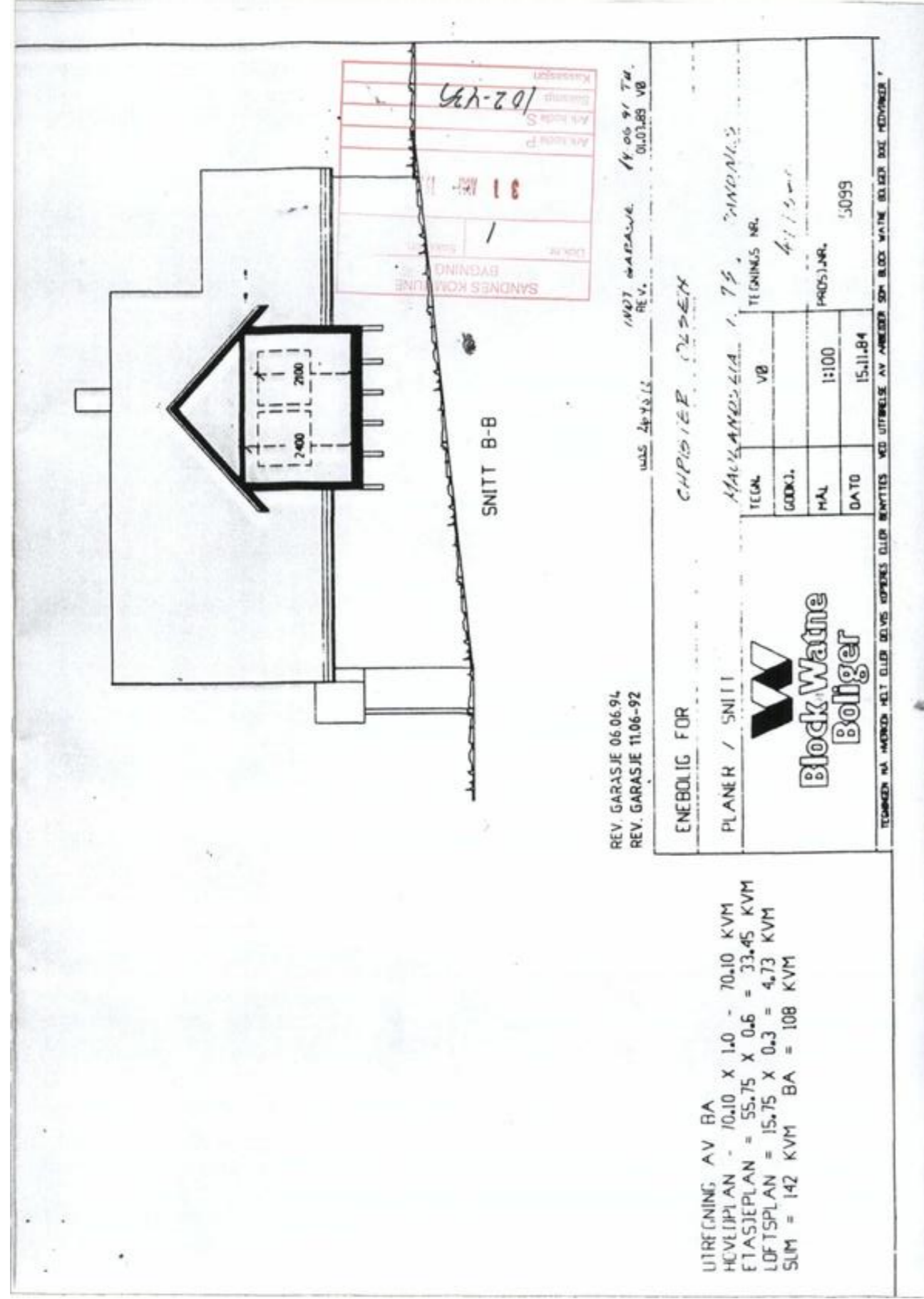
OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

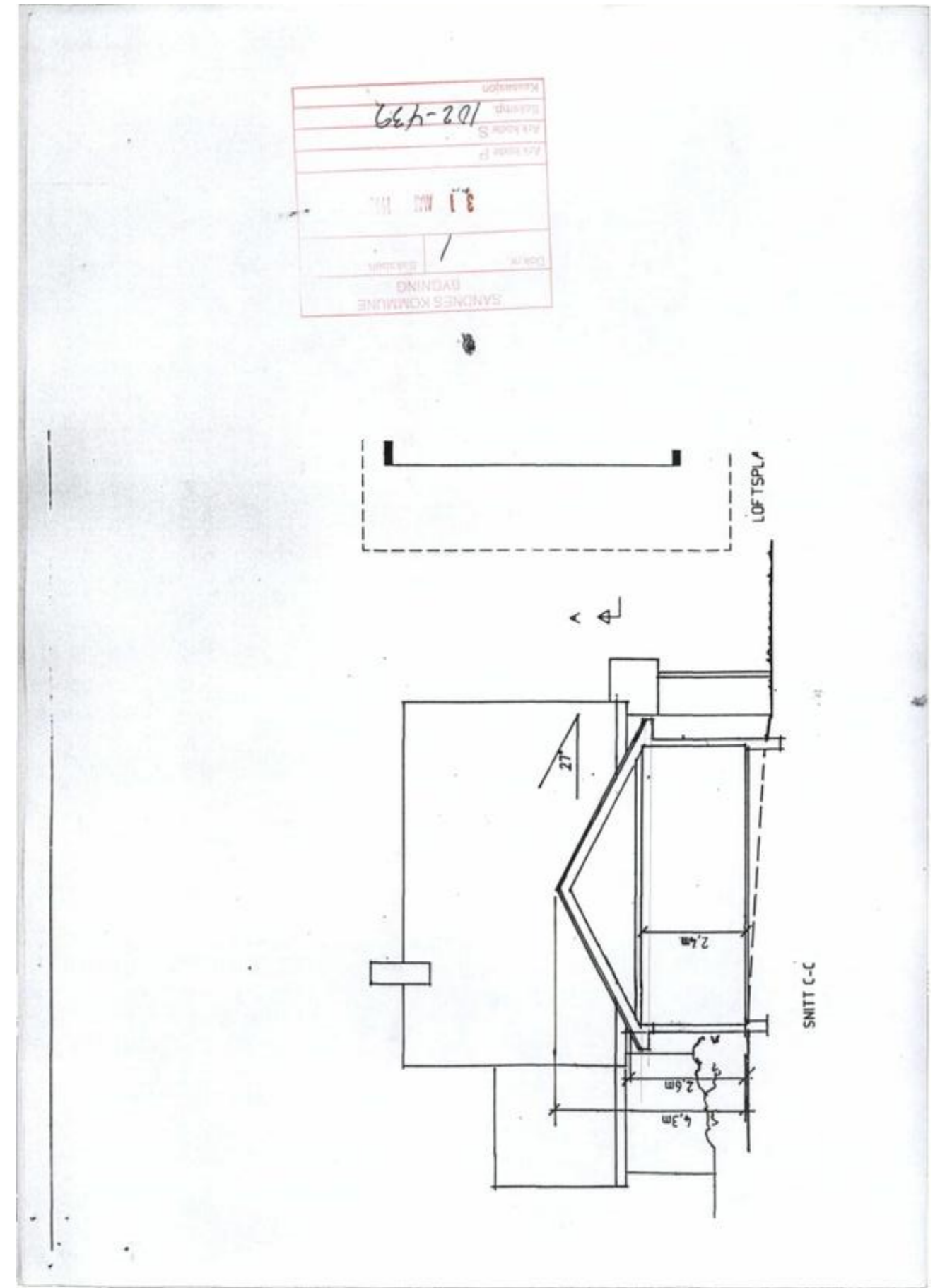
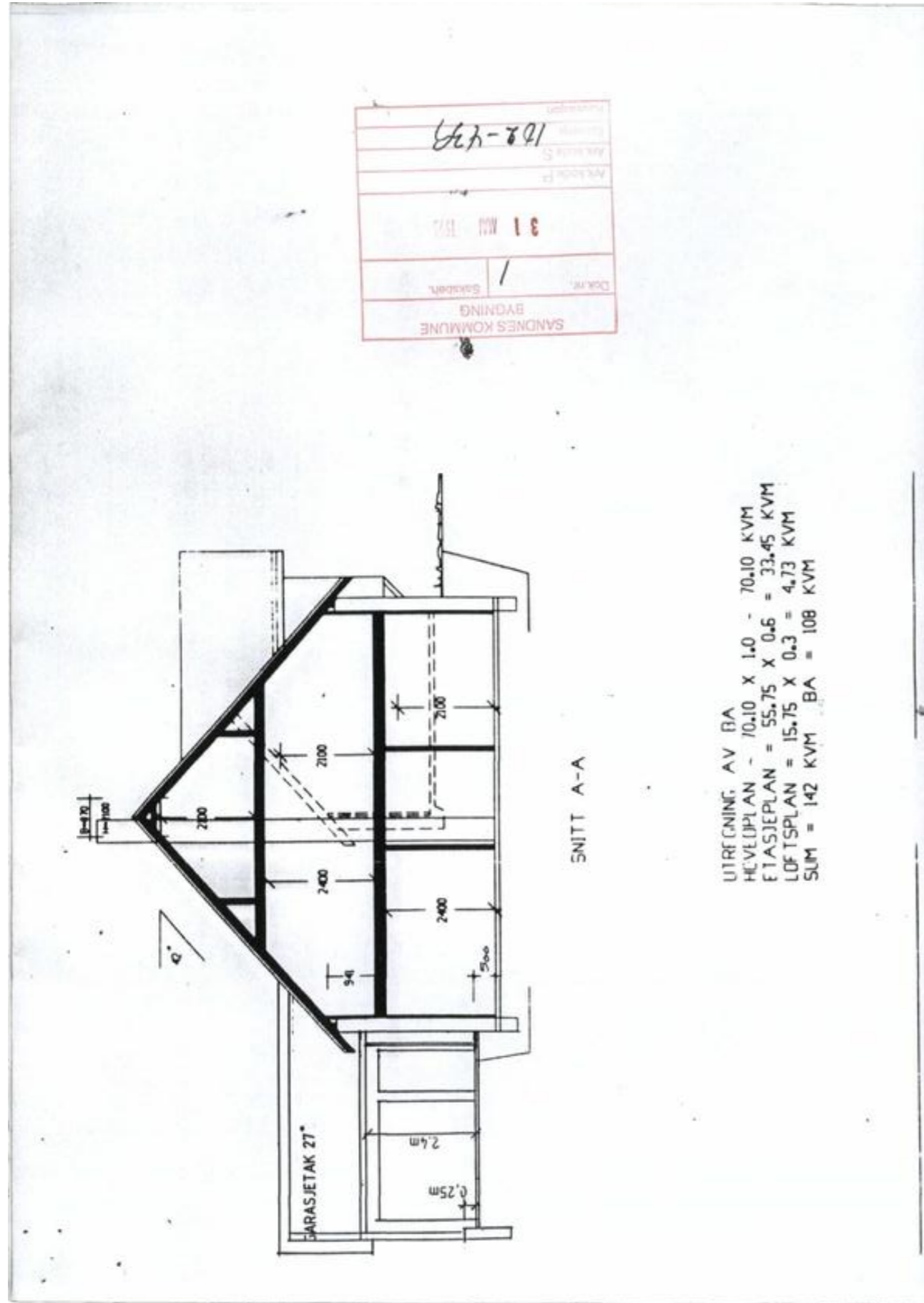
Tekniske krav			
OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.			
15. BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
16. Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> Ikke krav	
		Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.
BF 87 Del 3	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- arealgrænser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- ramningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
17. BF 87 Kap. 41		Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt? - dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 23.2, 41 og 43.2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
* 54	- sifuksrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei











# BYGGESAK

Gnr.: 102 Bnr.: 282

Saksnr.: 201206175

Innhold: Tilbygg på garasje

Bjørn Christer Olsen  
Bergliotsvei 15  
4311 HOMMERSÅK



Sandnes, 11.12.2012

Denes ref.:  
Saksbehandler: Even Auestad

Vår ref.: 201206175-2  
Arkivkode: O : 102-282

**D sak 1369/2012 - Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens pbl §20-1 jfr §20-2**

Gnr./Bnr: 102/282 Byggesadresse: BERGLIOTSVEI  
Tiltakets art: Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2  
Bygges/innleggets art: Garasje, uthus til bolig  
Tiltakshaver: Bjørn Christer Olsen, Bergliotsvei 15, 4311 HOMMERSÅK

Søknad om tillatelse datert: 21.11.2012 mottatt: 23.11.2012

**Fakta:** Det søkes om to garasje-enheter som tilbygg til eksisterende garasjeanlegg. Tiltaket har et BYA på 40m<sup>2</sup> og BRA på 39m<sup>2</sup>.

**Gjeldende plan:** Reguleringsplan nr. 79323-01

## VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jfr. § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstillelse av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdiggjøst.

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

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

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

Det må påses at byggets plassering ikke kommer i konflikt med eventuelle offentlige eller private ledninger eller kabler i grunnen som vanskeliggjør vedlikehold. Av den grunn må det innhentes graveutlåtelse fra kommunalteknisk avdeling i kommunen, Telenor og Lyse Energi før grave- og fundamenteringsarbeidet igangsettes. Eventuell flytting av ledninger og andre installasjoner må bekostes av tiltakshaver.  
Krav til avstand fra kommunale ledninger er normalt 4 m.

Denne tillatelse er gitt av bygningsjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglementet.

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

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Ola T. Solheim  
bygningssjef

Even Auestad  
avd.ing.

Vedlegg: Stemplede tegninger  
Orientering om klagerett

201206175

Side 2 av 2

## Sjekkliste

3.2.1.3

D 1369/2012  
Gnr./Bnr./saksnr.  
102/282/2012 06175  
79 323 -01



Søknad § 20-2 (uten foretak)		
1	Nabovarsel, eventuelt behov for utvidet varsling (se vedtak)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Reel søknad uten krav om foretak	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Situasjonsplan (best mulig kartkopi for regulering og ledninger)	sjekkes <input checked="" type="checkbox"/>
4	Sjekk reguleringsplanen	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Byggegrenser / avstand	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Hvis garasje: totalt areal/høyder	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Hvis tilbygg: bolig, ut-grad	<input checked="" type="checkbox"/>
8	Tilbygg bolig med nye våtrom eller BRA=50 m2: separere avløp, standard tekst 126	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Andre myndigheter, SAK10 §6-2	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Estetikk	<input checked="" type="checkbox"/>
11	Siktlinjer	<input checked="" type="checkbox"/>
12	Overbygges vann- og avløpsledninger? sjekkes i GiLine	<input checked="" type="checkbox"/>
13	D-saker og gebyr	<input checked="" type="checkbox"/>
14	GAB	<input checked="" type="checkbox"/>
15	Avskrevet sak	<input checked="" type="checkbox"/>
16	Avvik føres inn i foretaksregisteret	<input checked="" type="checkbox"/>

11/12/12  
dato/ saksbehandler

Sandnes kommune - Byggesak

Kvalitetshåndbok

3.2.1.3

31.01.2012

**Sandnes Kommune Byggsak** Utskriftsdato: 11.12.2012

**Beregning Gebyrer**

Saksnr: 201206175  
 D-sak: 1369-2012  
 Saks tittel: Gnr 102 bnr 282 - Bjørn Christer Olsen - Tilbygg på garasje  
 Byggeadresse: BERGLIOTSVEI  
 Postnummer/sted: 4311 HOMMERSÅK  
 Saksbehandler: EVEN Br.Nr: 282 Gr.Nr 102

Betaler: Bjørn Christer Olsen  
 Adresse: Bergliotsvei 15  
 postnr/Sted: 4311 HOMMERSÅK

Fakturakode	Enhetspris	Antall	Areal	Pris	Sum
Saksnr: 201206175 D-sak: 1369-2012 Til- og på bygg Gnr: 102, bnr: 282	3100,00	1	39	7	3373,00
					<b>Sum 3373,00</b>

MOTTATT  
23 NOV 2012  
Dokumentert

Bjørn Christer Olsen  
Bergliotsvei 15  
4311 Hommersåk

Hommersåk 21.11.2012.

Sandnes Kommune  
Postboks 583  
4305 Sandnes

**SANDNES KOMMUNE**

DOUJER: 102-282  
 KONTOR: 102  
 23 NOV 2012

Ark. Innsj. P: 102-282  
 Ark. Innsj. S: 242  
 Saksnr: 201206175

Følgerev - Søknad om påbygg i fellesgarasje.

Vedlagt følger søknad på oppføring av påbygg av 2 andeler i eksisterende fellesgarasjeanlegg ref. vedlagte situasjonskart. Tilbygget oppføres i tre med betong takstein lik eksisterende bygningsmasse. Andelen det søkes byggetillatelse for tilhører Bergliotsvei 15 (Bjørn Christer Olsen) og Bergliotsvei 19 (Terje Johnsen).

Bjørn Christer Olsen, Bergliotsvei 15, er oppført som tiltakshaver.

Vedlagt i forsendelsen følger vår søknad, og vedlegg nummerert fra 1 - 7.

Mvh  
Bjørn Christer Olsen

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarrett etter plan- og bygningloven § 20-2

Selles det om dispensasjon fra plan- og bygningloven, forskrift eller arealplan?  Ja  Nei  
 Er det behov for tilatelse/avvikelse fra annen myndighet?  Ja  Nei  
 Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 5 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd  
 Nabovarsling, jf. § 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Bilnett 5154, 5155, 5156)  
 Foreligger det merknader fra naboer eller grannene?  Ja  Nei  
 Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tilatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

**Søknaden gjelder**

Eiendoms/byggetid: 102 282  
 Adresse: Havnlandveien - Børnhusveien  
 Postnr: 4311  
 Sted: Hommersåk

Tiltaksart  
 Tilbygg < 50 m<sup>2</sup>  
 Tilbygg > 50 m<sup>2</sup>  
 Annet: Garasje (i eksisterende fellesanlegg)

**Arealdisponering**

Planstatus mv.  
 Arealdel av kommuniplan  
 Reguleringsplan  
 Betryggesplan

Arealet  
 BTA eksisterende BTA nyt Sum BTA BTA eksisterende BTA nyt Sum BTA Tomteareal

Grad av utnyttning  
 Via beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.la.no eller kontakt kommunen

**Plassering**

Kan høyestpunkt kraftig være i konflikt med tiltaket?  Ja  Nei  
 Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert  
 Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?  Ja  Nei  
 Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert

Avstand  
 Minste avstand til nabogrense: \_\_\_\_\_ m  
 Minste avstand til annen bygning: \_\_\_\_\_ m  
 Minste avstand til midten av vei: \_\_\_\_\_ m

**Krav til byggegrunn (20 § 28-1)**

Plan (TEK10 § 7-2)  
 Nei  Ja

Støvd (TEK10 § 7-3)  
 Nei  Ja

Andre natur- og miljøforhold (20 § 28-1)  
 Nei  Ja

**Tilrøyning til veg og ledningsnett**

Adkomst  
 Gir tiltaket nylandret adkomst?  Ja  Nei  
 Tomte har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:  
 Er avklaring utført?  Ja  Nei  
 Er avklaring utført?  Ja  Nei

**Vann- og avløpsnett**

Offentlig vannnett  Privat vannnett  Børn  
 Annen privat vannforsyning, innlagt vann?  Ja  Nei  
 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann?  Ja  Nei  
 Dersom vannnettet forutsetter tilrøyning til annen privat ledning eller krysser annen grunn, foreligger rettighet ved trykkløst anlegg?  Ja  Nei

**Vedlegg**

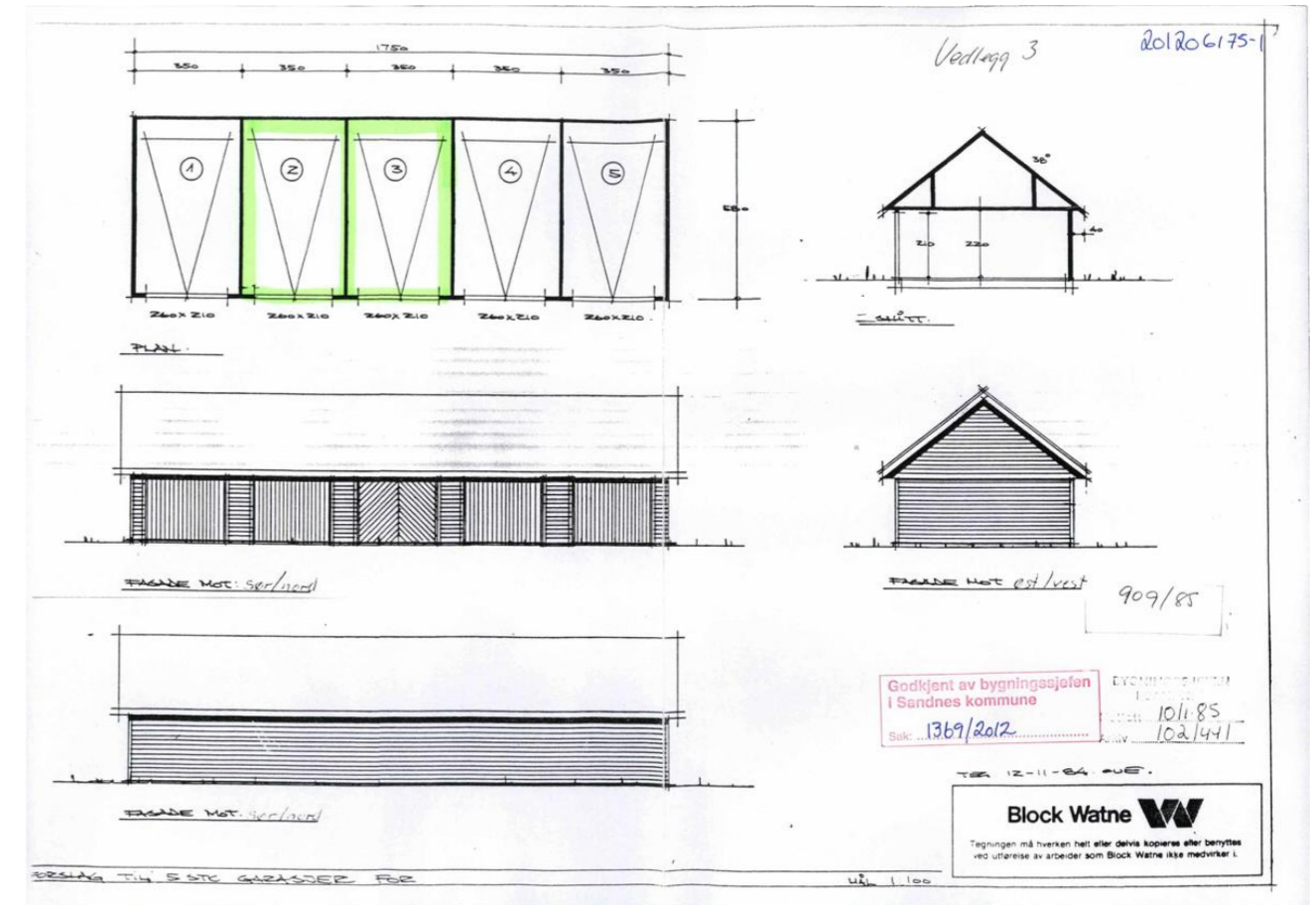
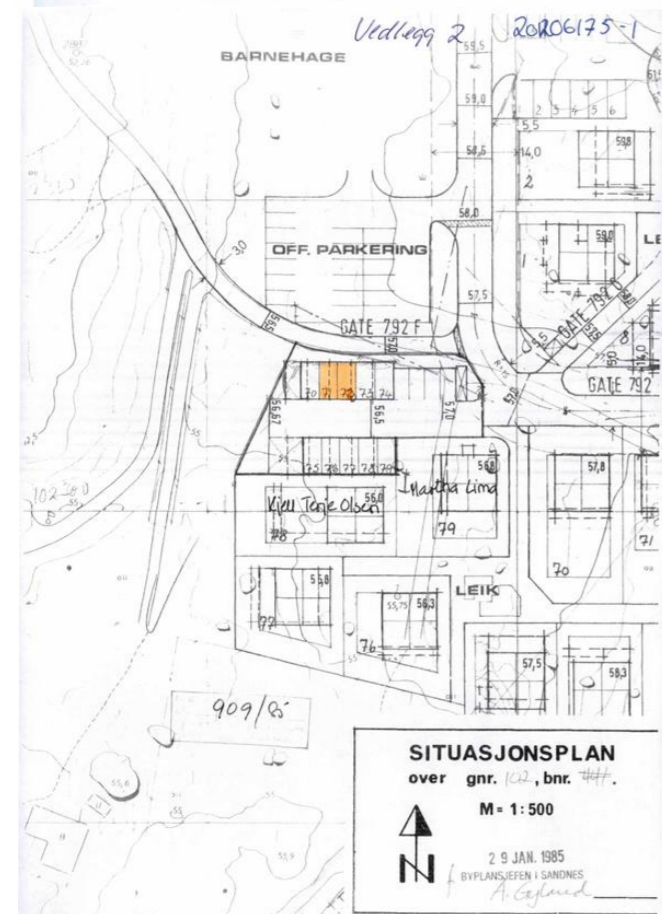
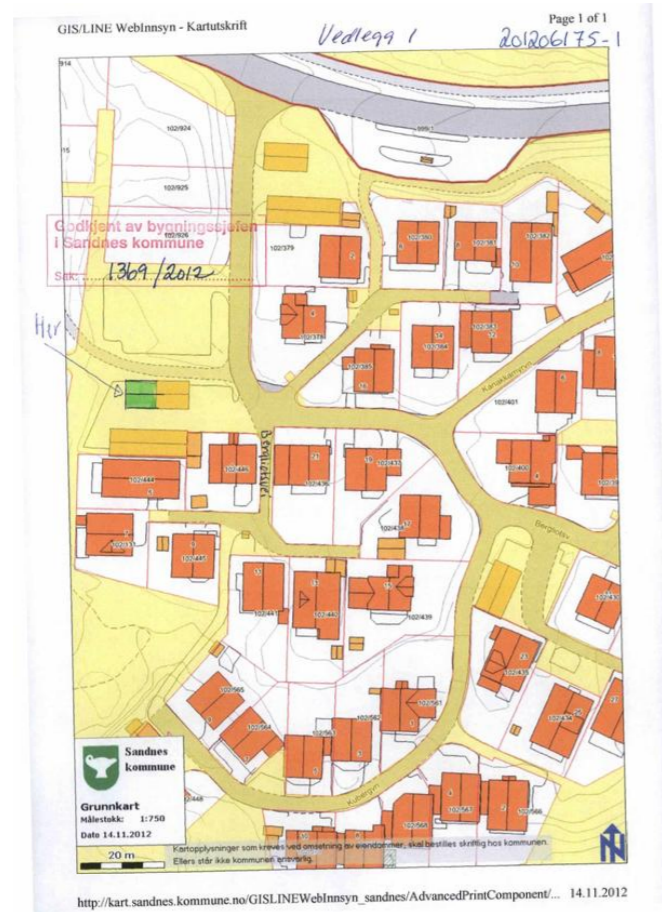
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. til - til	BNA
Dispensasjonssaker/innvilget dispensasjon	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kulivering for naboer/opplysninger gitt i naboer/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	4-67	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/vegplan	D	1-2	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	3-	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10, § 6-2	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

**Erklæring og underskrift**

Tiltakshaver  
 Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningloven (pbl), byggesaksforskrift og gitt tillatelse.

Namn: BJØRN CHRISTER OLSEN  
 Navn (egent): 957 98493  
 Adresse: Bergliotsvei 15  
 Postnr: 4311  
 Sted: Hommersåk  
 E-post: sivi@brogar.no  
 24-2012 Bjørn Christer Olsen  
 E-post: bjorn.christer.olsen@telenor.com





## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelenhet:** Gårdsnr 102, Bruksnr 439 **Kommune:** 1108 Sandnes

**Adresse:**

Veiadresse: Bergliots vei 15, gatenr 3750 **Grunnkrets:** 905 Mauland  
4311 Hommersåk **Valgkrets:** 1 Riska  
Oppdatert: 28.09.2019 **Kirkesogn:** 6080201 Riska  
**Tettsted:** 4514 Hommersåk

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	21.05.1981	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	597,9 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/102/439	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.07.2019	Berørt	1108/102/282	0,0
	Matrikkelført:	22.08.2019	Berørt	1108/102/439	0,0
			Berørt	1108/102/561	0,0
			Berørt	1108/102/562	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.05.1981	Avgiver	1108/102/282	-598,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/102/439	598,0

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 439 i 1108 SANDNES kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter								
Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)								
Opplysninger om boliger/bruksenheter:								
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC	
Bergliots vei 15	H0101	Bolig		Kjøkken	4			
Bygningsopplysninger:								
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		BRA bolig:	29,0	Igangset.till.:	15.12.1981		
Energikilde:	Elektrisitet		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:	Elektrisk		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:			Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.11.1982		
Vannforsyning:					Antall boliger:	1		
Bygningsnr:	117812618				Antall etasjer:	1		
Etasjeopplysninger:								
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet Totalt
H01	1		29,0		29,0			
Kulturminner:								
Ingen kulturminner registrert på bygningen.								

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 439 i 1108 SANDNES kommune

## Oversiktskart



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm
- 31 - 200 cm

- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

## Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

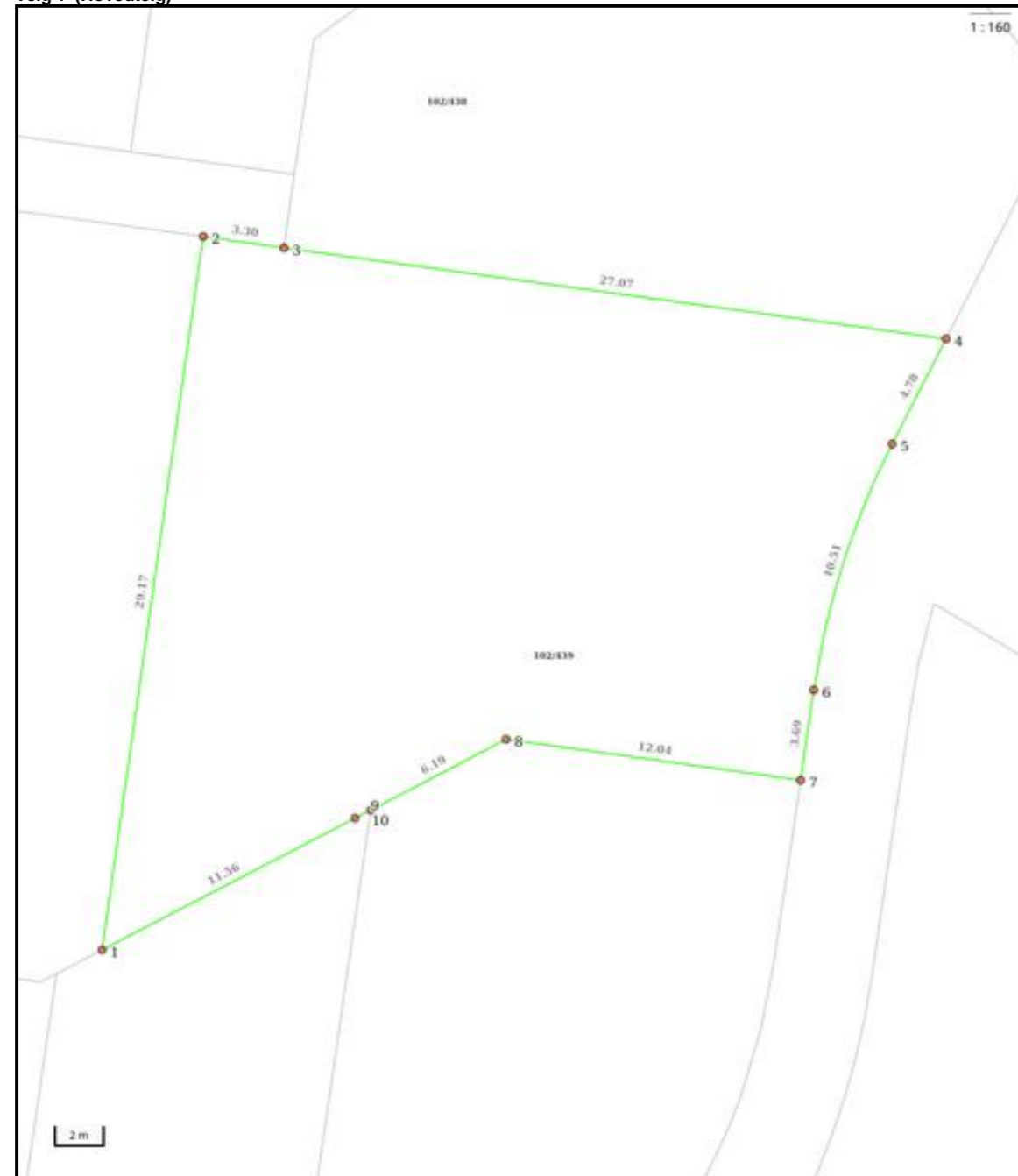
- Fiktiv / Teigdeler
- Punkt feste

## Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 439 i 1108 SANDNES kommune

**Teig 1 (Hovedteig)**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	<small>se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>
	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
	Veikant	Punkt feste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2026 09:42 – Sist oppdatert 14.04.2026 09:42  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 439 i 1108 SANDNES kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 597,90m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 535 228,95	319 543,08	29,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 535 258,08	319 544,56	3,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 535 257,92	319 547,86	27,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 535 256,66	319 574,90	4,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 535 252,23	319 573,11	10,51m	Terrengmålt	10	-31,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 535 242,02	319 570,84	3,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 535 238,34	319 570,64	12,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Mur	Nei	Borehull
8	6 535 238,91	319 558,61	6,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 535 235,56	319 553,41	0,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 535 235,19	319 552,81	11,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

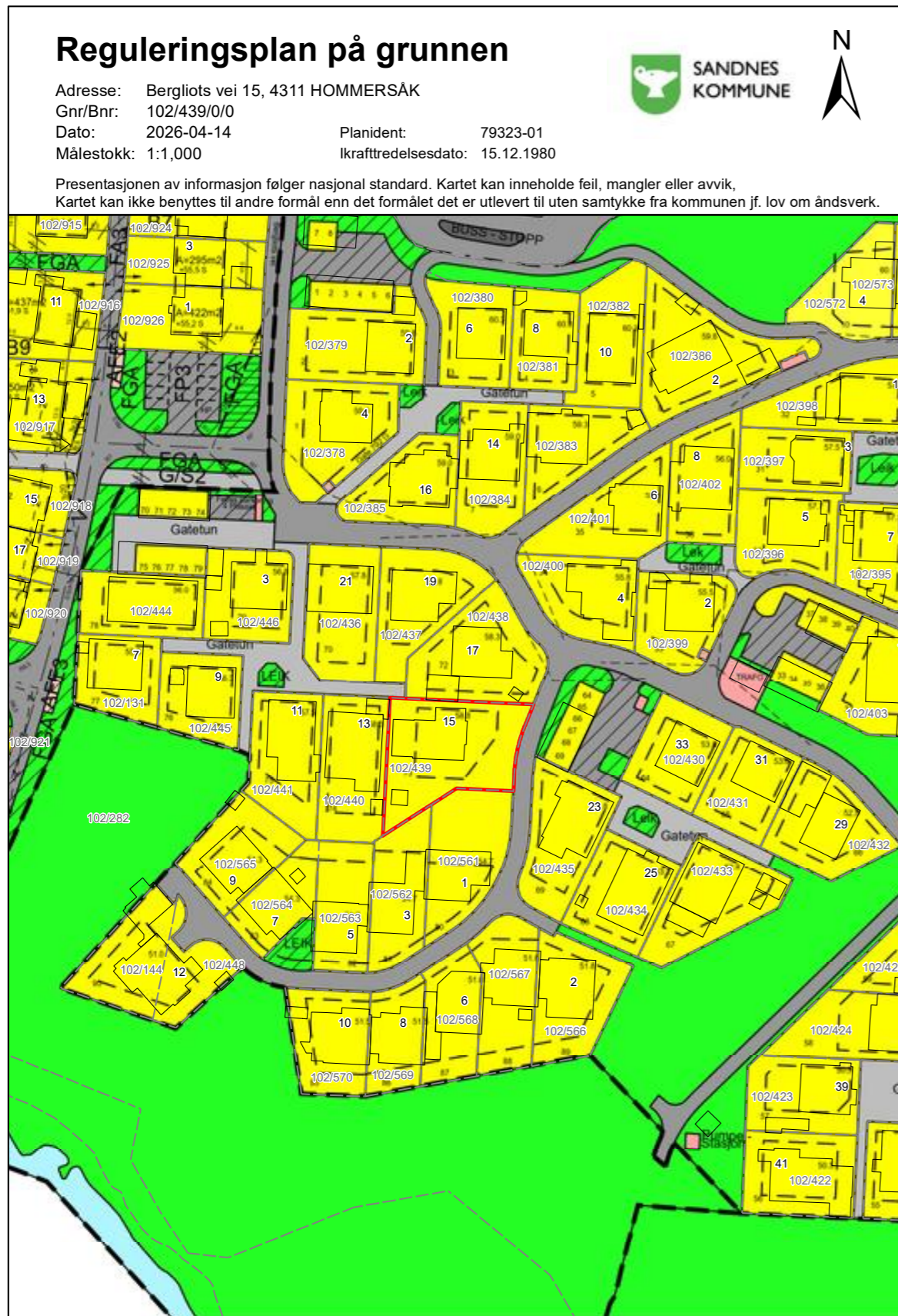
(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.04.2026 09:42 – Sist oppdatert 14.04.2026 09:42  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6



### 1 Tegnforklaring reguleringsplan



Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	[Orange]
Boligbebyggelse	[Yellow]
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	[Light Yellow]
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	[Yellow-Orange]
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	[Yellow]
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	[Light Yellow]
Fritidsbebyggelse	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-frittliggende	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-konsentrert	[Light Orange]
Fritidsbebyggelse-blokk	[Light Orange]
Kolonihage	[Light Orange]
Sentrumformål	[Dark Orange]
Kjøpesenter	[Purple]
Forretninger	[Light Purple]
Offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink]
Barnehage	[Pink]
Undervisning	[Pink]
Helse-/omsorgsinstitusjon	[Pink]
Kulturinstitusjon	[Pink]
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	[Pink]
Administrasjon	[Pink]
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	[Pink]
Fritids- og turistformål	[Blue-Gray]
Utleiehytter	[Blue-Gray]
Fornøyelsespark eller tempark	[Blue-Gray]
Campingplass	[Blue-Gray]
Leirplass	[Blue-Gray]
Råstoffutvinning	[Brown]
Steinbrudd og masseuttak	[Brown]
Næringsbebyggelse	[Purple]
Kontor	[Purple]
Hotell/overnatting	[Purple]
Beverting	[Purple]
Industri	[Purple]
Lager	[Purple]
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	[Purple]
Annen næring	[Purple]
Idrettsanlegg	[Green]
Skianlegg	[Green]

Skiløypetrasé	[Green]
Idrettsstadion	[Green]
Nærmiljøanlegg	[Green]
Golfbane	[Green]
Motorsportanlegg	[Green]
Skytebane	[Green]
Andre idrettsanlegg	[Green]
Andre typer bebyggelse og anlegg	[Orange]
Godsterminal	[Orange]
Godslager	[Orange]
Energianlegg	[Orange]
Fjernvarmeanlegg	[Orange]
Vindkraftanlegg	[Orange]
Vann- og avløpsanlegg	[Orange]
Vannforsyningsanlegg	[Orange]
Avløpsanlegg	[Orange]
Renovasjonsanlegg	[Orange]
Øvrige kommunaltekniske anlegg	[Orange]
Telekommunikasjonsanlegg	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	[Orange]
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	[Orange]
Uthus/naust/badeplass	[Orange]
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	[Orange]
Uteoppholdsareal	[Green]
Lekeplass	[Green]
Gårdsplass	[Green]
Parselhage	[Green]
Annet uteoppholdsareal	[Green]
Grav- og urnelund	[Purple]
Krematorium	[Purple]
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	[Purple]
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	[Diagonal Stripes]
Bolig/forretning	[B/F]
Bolig/forretning/kontor	[B/F/K]
Bolig/tjenesteyting	[B/T]
Bolig/kontor	[B/K]
Forretning/kontor	[F/K]
Forretning/kontor/industri	[F/K/I]
Forretning/industri	[F/I]
Forretning/kontor/tjenesteyting	[F/K/T]
Forretning/tjenesteyting	[F/T]
Næring/tjenesteyting	[N/T]

2 Tegnforklaring reguleringsplan



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

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

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

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

3 Tegnforklaring reguleringsplan



<b>4. Forsvaret</b>	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

<b>5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)</b>	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdseil	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og bileid	
Havneområde i sjø	

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

<b>Hensynssoner</b>	
<b>Objekttype</b>	<b>Flatesignatur, nåværende</b>
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	Symbol
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



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

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger m/tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretnings
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (lirio, teater mv.)
- Offentlig administrativt bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleggsformål
- Allmenntilleggsformål barnehage
- Allmenntilleggsformål undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleggsformål institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleggsformål kirke
- Allmenntilleggsformål forsamlingslokale (prebeter mv.)
- Allmenntilleggsformål administrasjon
- Områder for hærberger og beveringsstader
- Huset med tilhørende anlegg
- Bevering
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørefelt
- Gate med fortau
- Annen veggvinn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

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

- FRØMOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Siklopp
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Lærplass
- Annet frøområde
- Frøområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Rejattilbø
- Annet frøområde i sjø/vassdrag

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

- FAREOMRÅDER
- Høyspanningsanlegg (høyspennings-, transformatorstasjon, ledningsstasjon)
- Skytebane
- Idrettsfelt og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkerte i industristrøk

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Gatevei
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for bus og drøye)
- Bussterminal
- Bussstoppelass
- Drogeholdelass
- Jernbane
- Sporvei / forstabsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / landbane
- Henger, verktøil, administrasjonsbygg
- Høneområde (landdelen)
- Kul
- Småbånanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skigård
- Annet trafikkområde i sjø
- Annet trafikkområde

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

- FAREOMRÅDER
- Høyspanningsanlegg (høyspennings-, transformatorstasjon, ledningsstasjon)
- Skytebane
- Idrettsfelt og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

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

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkerte i industristrøk

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Gatevei
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for bus og drøye)
- Bussterminal
- Bussstoppelass
- Drogeholdelass
- Jernbane
- Sporvei / forstabsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / landbane
- Henger, verktøil, administrasjonsbygg
- Høneområde (landdelen)
- Kul
- Småbånanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skigård
- Annet trafikkområde i sjø
- Annet trafikkområde

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

- Campingplass
- Fritidsområde (på land)
- Fritidsområde i sjø og vassdrag
- Lidetsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Griffane
- Grav- og urnelund
- Privat småbånanlegg (land)
- Privat småbånanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnan
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannmagasin
- Vann- og anslagsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Drivingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret
- Område for anlegg for drift av radionavigasjonsutrustning utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskilone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvarnsmagasin
- Heddeagfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernområde
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og massettak
- Andre områder for vassdragsforvaltning
- Område for reindrift
- Feltskytlanlegg
- Handlingsplaner
- Område for særskilt anlegg
- Taubeane
- Fornyselområde
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangvei
- Felles parkeringsplass
- Felles lekseanlegg for barn
- Felles gjøtelplass
- Fellesanlegg for garasjer
- Felles grunntanlegg
- Annet fellesanlegg for flere eiendommer

**FORNYELSESMÅL (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**

- FORNYELSESMÅL
- KOMBINERTE FORMÅL
- ICHERTERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleggsformål
- Vannvernområde (Bevering / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rakkelegbestemmelser
- Hidertidig trafikkområde
- Uryansett formål

**Begrensninger grense**

- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsegrense
- Reguleringsplan rekkeleggrense

**Reguleringsformål**

- 500 - Faresområde
- 510 - Høyspanningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettsfelt og/eller anlegg
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskilone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvarnsmagasin
- 646 - Heddeagfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelseområde
- 991 - Fornylingskvalitet
- 992 - Hidertidig trafikkområde

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.1980  
Dato for siste endring: 18.09.1985

## Bebyggelsesplan for delfelt I, Maudlandslia

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 79323-01

Saksnummer 79/80

#### Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
18.09.1985		<p><b>§ 1</b> Det godkjennes at det på tomtene innenfor delfelt 1 kan føres opp garasje på den enkelte tomt.</p> <p><b>§ 2</b> Garasjene forutsettes oppført slik at det blir 5 m avstand mellom veikant og garasje, når garasjene ligger vinkelrett på veien. Når garasjene ligger parallelt med veien kan avstanden reduseres til 1 m.</p> <p><b>§ 3</b> Velforeningen koordinerer planleggingen og gjennomføringen av fellesgarasjeanleggene.</p>

1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.1980  
Dato for siste endring: 18.09.1985

## Reguleringsplan for Maudlandslia

Reguleringsbestemmelser

### PlanID 79123

Saksnummer

Godkjent 05.12.1980

#### I. GENERELLE BESTEMMELSER

##### § 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen. Innenfor denne grense skal arealanvendelsen være som angitt.

##### § 2

Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

##### § 3

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

#### II. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

##### § 4

Bebyggelsen skal nyttes til boliger. Etter bygningsrådets nærmere bestemmelser, og i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for omgivelsene, kan mindre virksomheter tilknyttet boliger tillates.

##### § 5

Ingen tomt eller byggeområde kan bebygges før bygningsrådet har godkjent bebyggelsesplanen. Denne plan skal fastlegge tomtedeling. Planen skal ellers vise bebyggelsens plassering, funksjon, ytre dimensjoner, atkomstforhold, terrengbearbeidelse, gangveier, parkering, lekeplasser og andre utendørs anlegg knyttet til bygningenes og områdenes bruk.

##### § 6

Husene skal ha sadeltak eller former for pulttak. Bygningsrådet kan for husgrupper gi bestemmelser for takvinkel, taktekningsmateriale, møneretning og ev. andre takformer.

##### § 7

For rekkehus, kjedehus og konsentrert gruppebebyggelse, skal det avsettes plass for garasje og parkering med minst 1,25 bilplasser pr. boligenhet.

Når garasjen plasseres på egen tomt, skal det foruten garasjen, tilrettelegges for 1 bilplass i tillegg.

Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien, kan bygningsrådet tillate at avstanden til veikant reduseres til 1,0 m. Når garasjen legges vinkelrett på veien, skal avstanden være minimum 5,0 m.

1108 Sandnes kommune

Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 15.12.1980

Dato for siste endring: 18.09.1985

**III. OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE****§ 8**

Bebyggelsen skal nyttes til forretning. Bolig for innehaver/ bestyrer kan tillates innredet i 2. etasje. Bygningsrådet kan tillate at deler av området/ bebyggelsen nyttes til fellesfunksjoner for boligområdet, f.eks. grendehus. Det kan kreves inntil 1 parkeringsplass for 50 m<sup>2</sup> etasjereal.

**IV. TRAFIKKOMRÅDER****§ 9**

Direkte avkjørsler til bolighus eller til andre formål tillates ikke fra vei nr. 728.

**V. FRIOMRÅDER****§ 10**

Anlegg for sport og lek kan etter planer godkjent av bygningsrådet, legges i friområder. Friområdene opparbeides og beplantes etter plan godkjent av bygningsrådet.

Det skal opparbeides lekeplasser som er i samsvar med kommunens normer for lekeplasser (vedtatt av bystyret 13.12.1973).

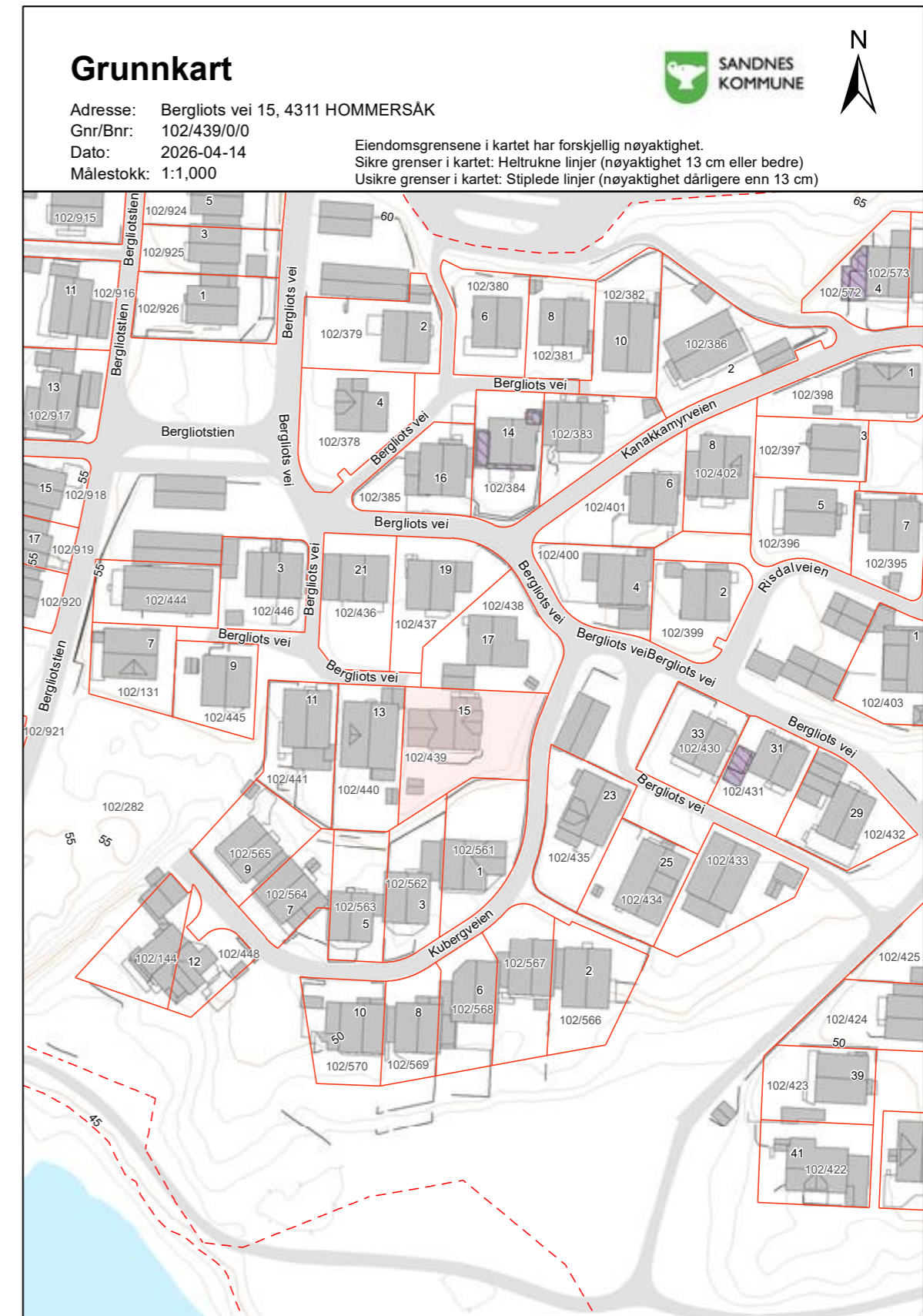
Bygningsrådet kan tillate oppført trafokiosk og eventuelt pumpehus.

**§ 11**

Nødvendige synlige anlegg i forbindelse med vannforsyning, avløp eller elektrisitetsforsyning kan etter plan godkjent av bygningsrådet, oppføres i friområder.

**VI. FELLESBESTEMMELSER****§ 12**

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Sandnes kommune.





Attestert kopi av dok.nr. 1981/7244/43  
Attestingstidspunkt 2026-04-14 12:38

Side 1 av 4

Maulandslia, del 1,  
Grunneier-tomter.  
Sandnes kommune  
DAGBOKFØRT  
23 7244  
23 SEP 01 07244  
SØRENSKRIVEREN I  
SANDNES

S K J Ø T E

Sandnes kommune skjøter og overdrar herved tomt nr ..... 73...

G.nr: 102..... b.nr. ...439... i Sandnes til:

Navn: Stein Arild Bøggwald ..... Personnr. 300459

Adresse: Kornv. 4, 4300 Sandnes .....

For en kjøpesum stor, Kr. 72.975,-.....

Beløpet er avgjort på en for partene omforenet måte.

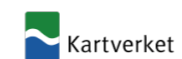
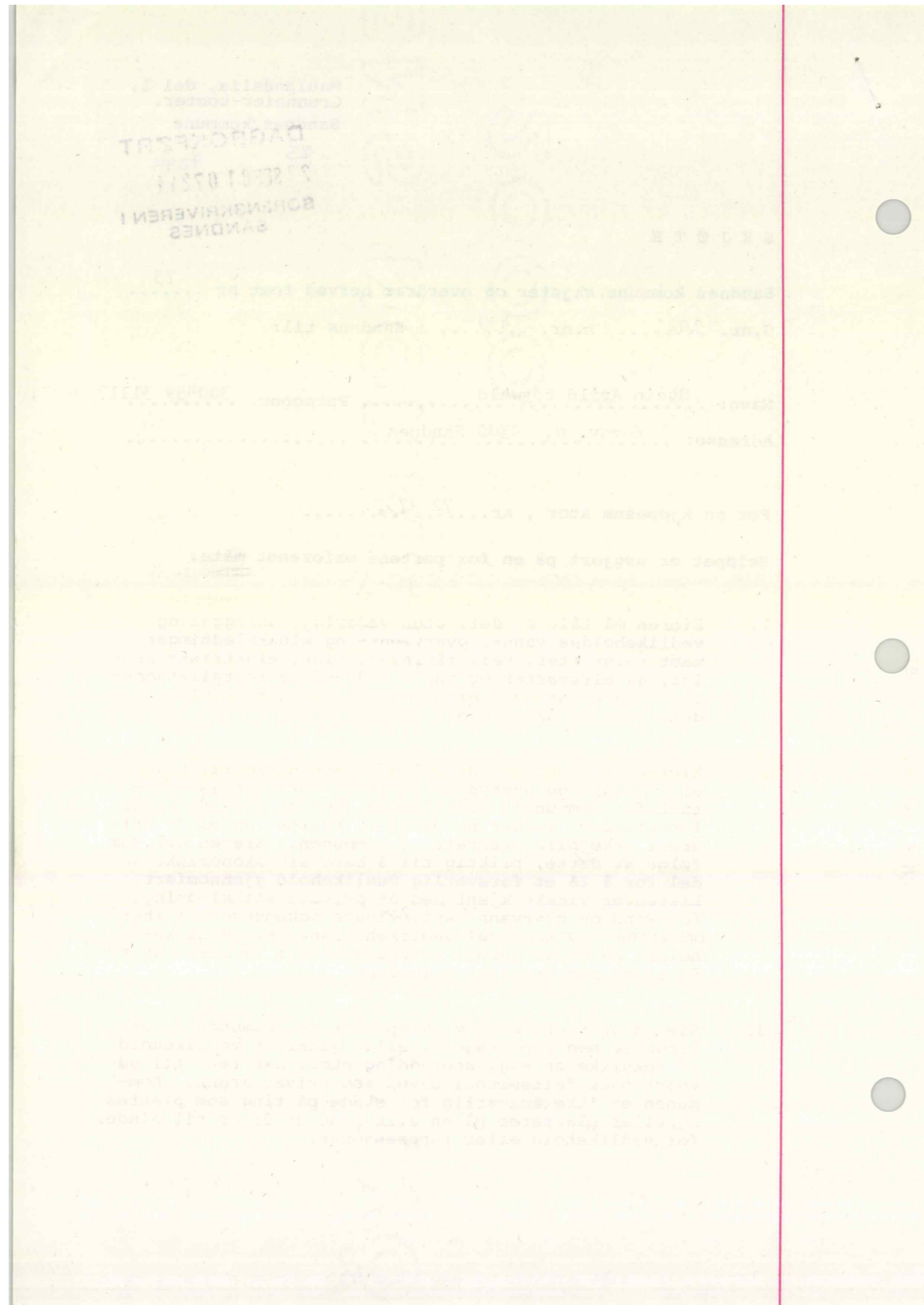
1. Eierne må tåle at det, uten vederlag, anlegges og vedlikeholdes vann-, overvanns- og kloakkledninger samt veigrøfter, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, gatelysmaster og andre nødvendige installasjoner på, i og/eller over eiendommen i den utstrekning dette finnes nødvendig.
2. Eierne er kjent med at boligfeltets hovedvei, hovedvann, kloakk og overvannsledninger forutsettes overtatt for kommunalt vedlikehold, men at interne veier, lekeplasser, parkeringsplasser, felles- og/eller friareal ikke blir overtatt av kommunen. Eierne er, som følge av dette, pliktig til å bære sin økonomiske andel for å få et forsvarlig vedlikehold gjennomført. Eierne er videre kjent med at private stikkledninger for vann og overvann samt private adkomstveier, ikke omfattes av kommunal vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet på disse anlegg besørges utført og bekostet av de eiere som benytter anleggene.
3. Eierne er kjent med og aksepterer at kommunen i forbindelse med reparasjoner eller generelt vedlikehold av tekniske anlegg, snørydding etc., har rett til adgang over fellesareal såvel som privat grunn. Kommunen er ikke ansvarlig for skade på ting som plantes og/eller plasseres på en slik måte at de er til hinder for vedlikehold eller reparasjoner.

M.E. SG. S.K. R4. 81



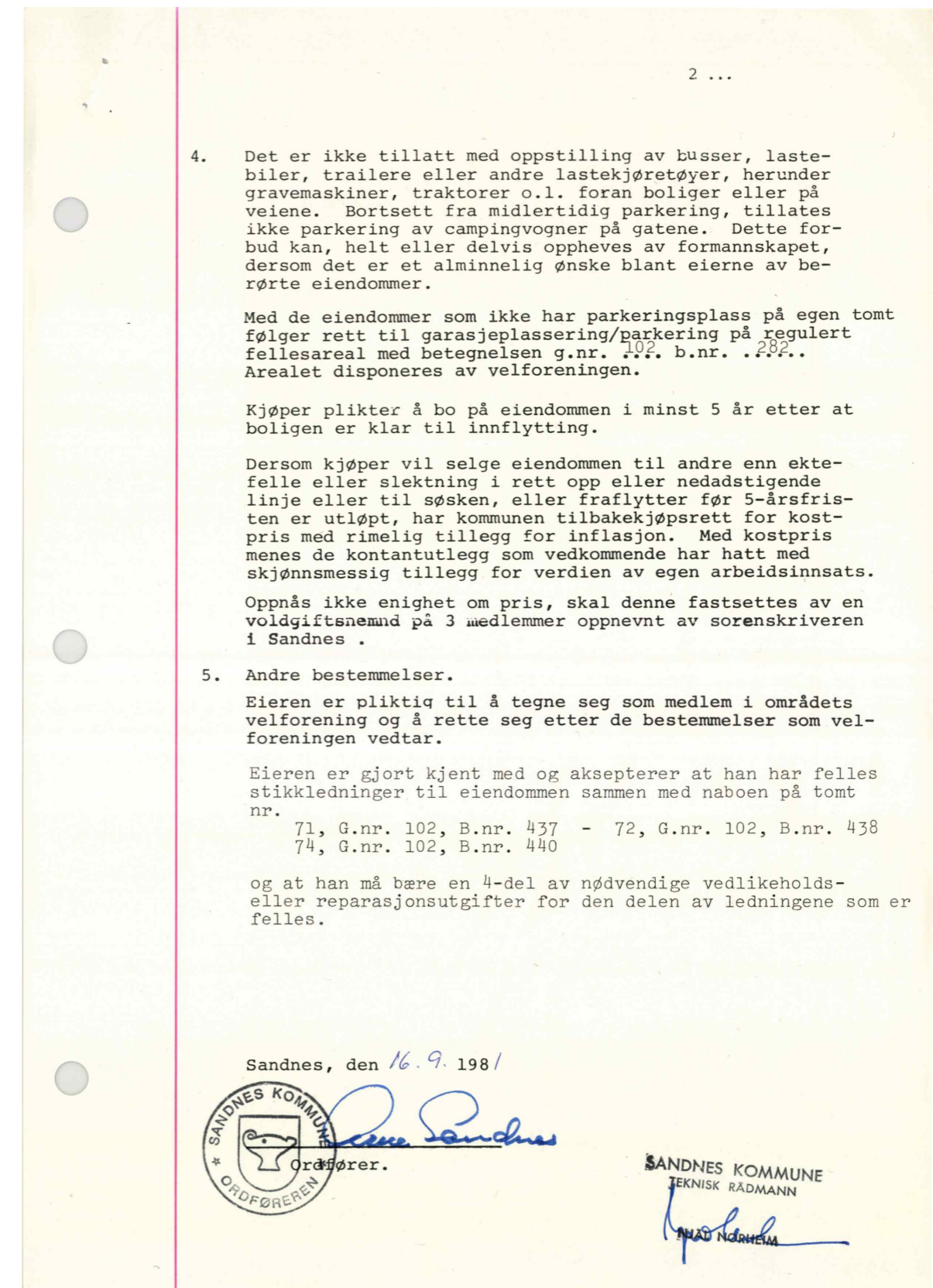
Attestert kopi av dok.nr. 1981/7244/43  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-14 12:38

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 1981/7244/43  
Attesteringsstidspunkt 2026-04-14 12:38

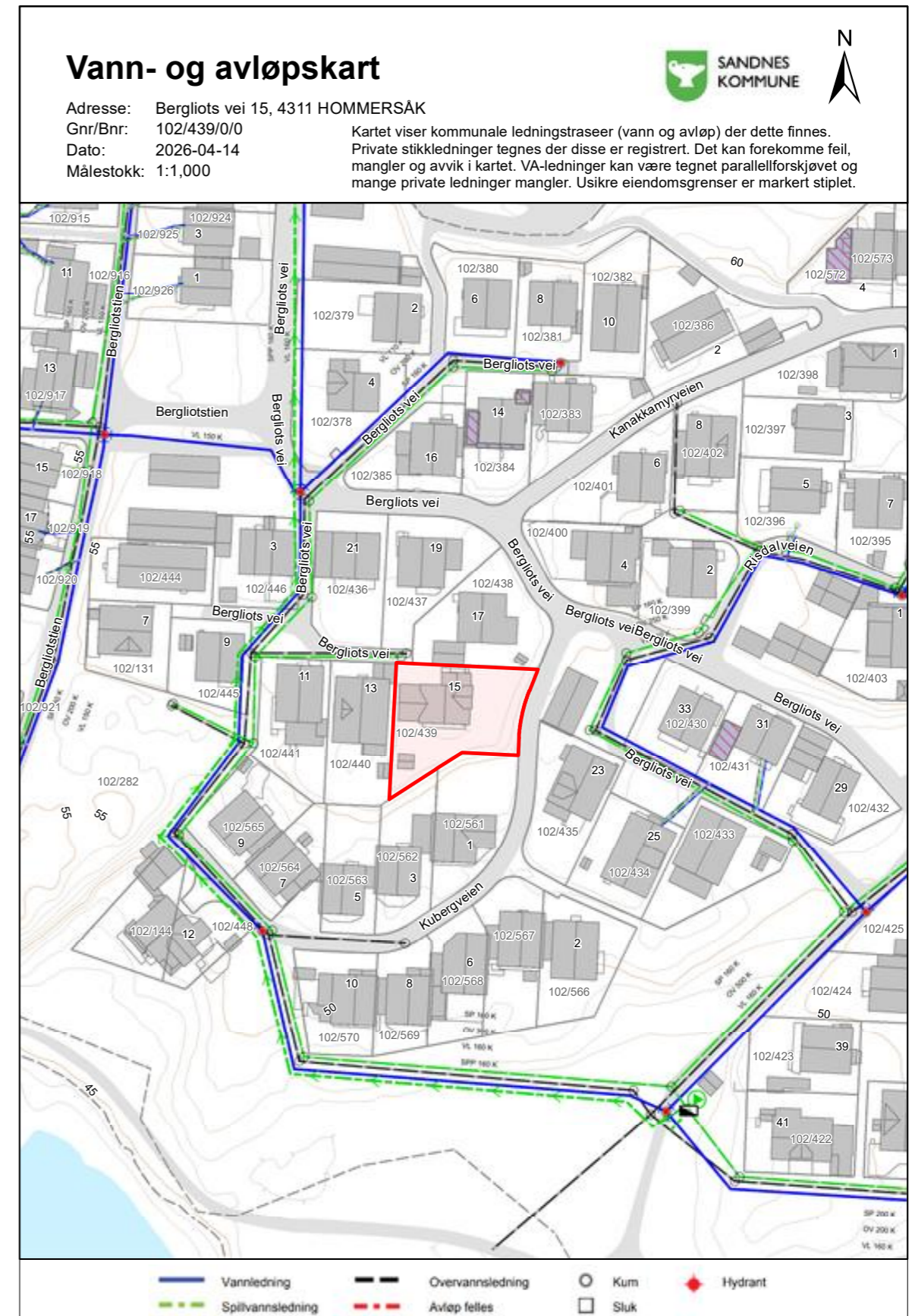
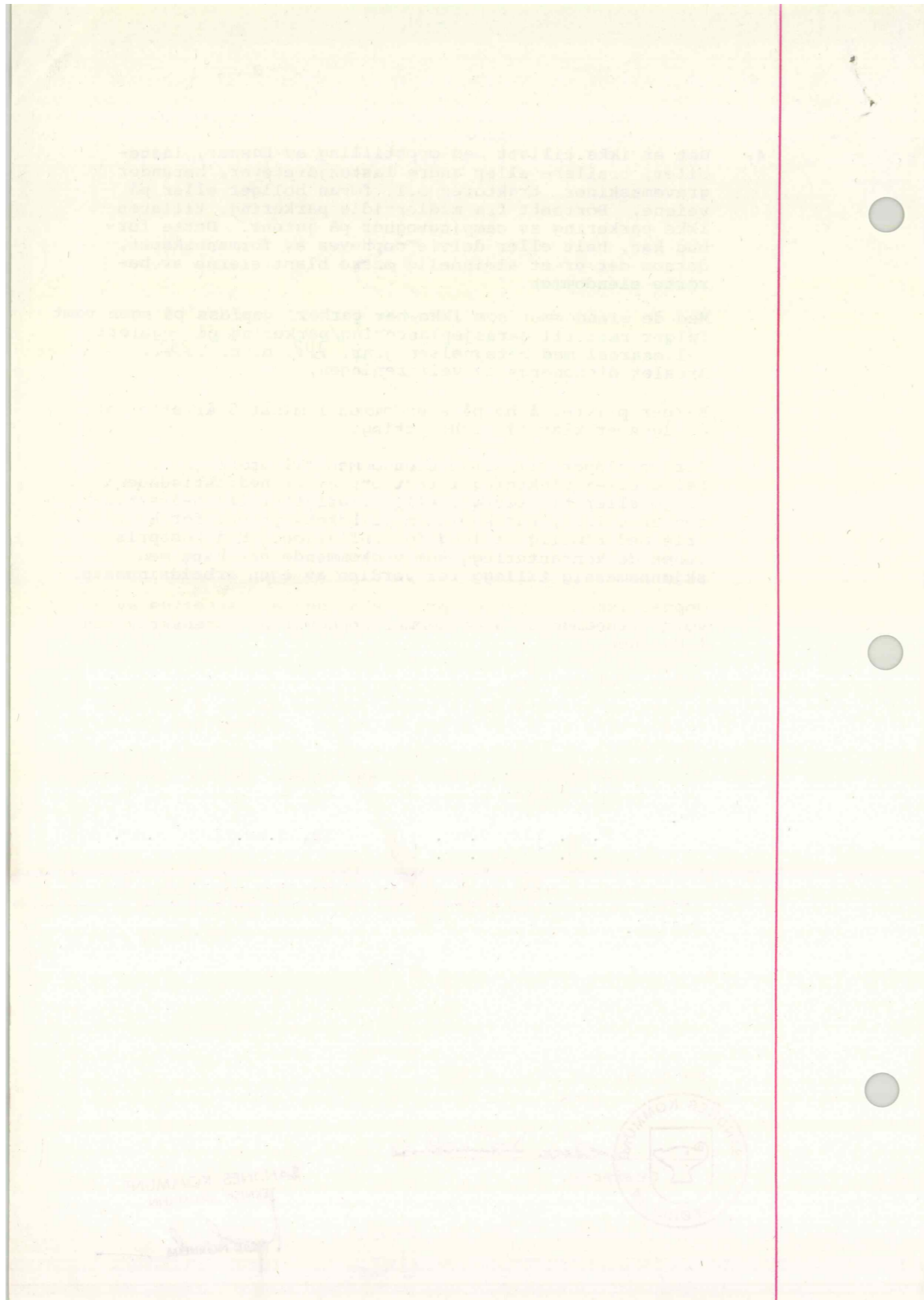
Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 1981/7244/43  
Attestingstidspunkt 2026-04-14 12:38

Side 4 av 4



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Bergliots vei 15, 4311 HOMMERSÅK. Gnr. 102, bnr. 439, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260081  
Mægler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreført til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Torbjørn Mannes Johansen**  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
948 32 452  
mannes@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no