

PROAKTIV

Pen og funksjonell
hytte fra 2020

Kortreist idyll



BERSAGELVEIEN 592



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

SLETTEN

Moderne uttrykk ute som inne, med stramme linjer, minimal belistning og store vindusflater. Alt tilrettelagt for en fantastisk sommer som vinter.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bersagelveien 592,
4311 HOMMERSÅK

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. (kommer etter
fradeling av tomt)

Tomt: Skal fradeles, konf. megler.

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 125.000,-

Totalpris: 4.315.000,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2020

BRA: 86 m²
Areal på hems på 25 kvm kommer i tillegg.
Ikke medregnet pga takhøyde/ikke målbart

BRA-i: 86 m²

Energimerke: Oransje C

INNHold

| | | | |
|-------------------|------------|---------------------------|------------------|
| 2 | 4 | 8 | 14 |
| Nøkkelinformasjon | Nærområdet | Informasjon om boligen | Boligen i bilder |
| 38 | 43 | 44 | 51 |
| Kjerneinformasjon | Vedlegg | Egenerklæring | Tilstandsrapport |
| 68 | 75 | 80 | 100 |
| Energiattest | Regulering | Kart | Servitutter |
| 119 | 138 | | |
| Bygg dok. | Budskjema | | |



SLETTEN

Kommune: Sandnes / Område: Sletten

30 minutter fra Sandnes og feriefølelsen kommer umiddelbart. Dette er virkelig en nydelig plass for avslapning og aktivitet. Ta deg en tur innom badestranda på visning.

Den korte veien fra bl.a. Stavanger, Bryne og Sandnes gjør at en kan bruke hytten mye, mange med hytte i Sandnes pendler sommermånedene til jobb. For påfyll av daglivarer er Hommersåk få minutter unna. Ta en pause på Dolly som har åpent uteservering på bryggekannten.

For den badeglade er forholdene utmerket om en vil ta det rolig ut fra stranda eller stupe fra skjærgården.

Naturskjønne omgivelser i en av Sandnes flotteste skjærgårder, Sletten er en virkelig flott plass å tilbringe lange sommerdager. Perfekt utgangspunkt når en vil ut på oppdagelsestur med båt og kajakk.



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---------------------|
| ✈ Stavanger Sola | 37 min 🚗 |
| 🚍 Sandnes bussterminal Ruten Linje L5 | 26 min 🚗 19.3 km |
| 🚍 Sandnes Sentrum stasjon Linje 50, 59 | 27 min 🚗 19.5 km |
| 🚍 Sletten øst Linje N96 | 2 min 🚶 0.2 km |

DAGLIGVARE

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Coop Extra Riska PostNord | 9 min 🚗 6.1 km |
| Kiwi Bryggen Hommersåk | 10 min 🚗 |

VARER/TJENESTER

| | |
|----------------------------|---------|
| 📺 Bryggen Senter Hommersåk | 9 min 🚗 |
| 🏪 Vitusapotek Hommersåk | 9 min 🚗 |

SPORT

| | |
|---|--------------------|
| 🏫 Riska skole Ballspill, friidrett | 9 min 🚗 6 km |
| 🏫 Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 10 min 🚗 6.1 km |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|-----------------|----------|
| 🚗 Hommersåk Kai | 10 min 🚗 |
| 🚗 Uno-X Hana | 21 min 🚗 |

Flott vik hvor hyttefollket samles på stranda og brygga



Bebyggelse

Fritidsbebyggelse.

Adkomst

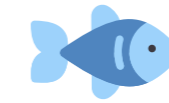
Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Omkranset av nydelig skjærgård. Ta ut kajakken på oppdagelsesferd.



AVSTAND TIL SJØ

104 m



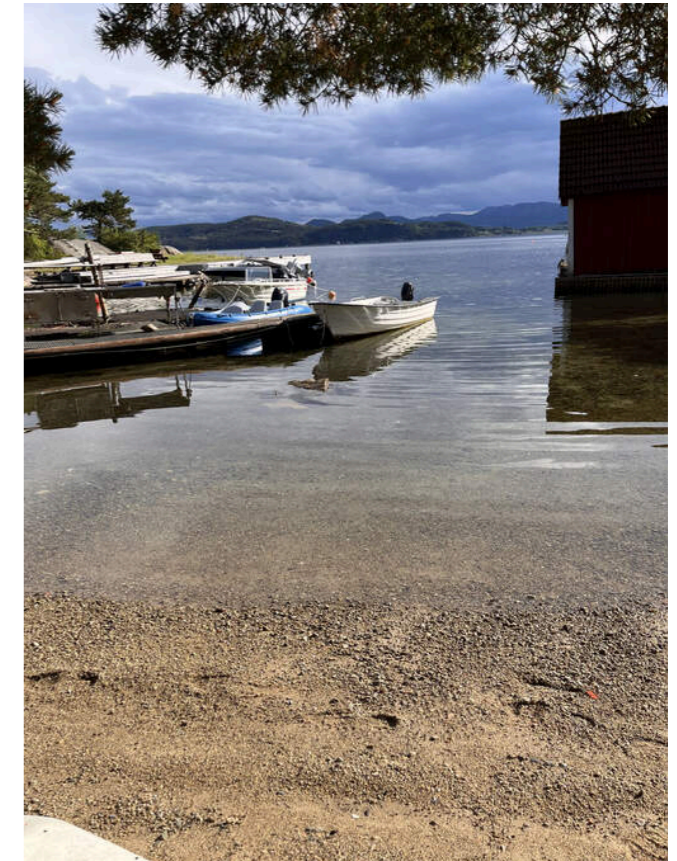
HAVNER I OMRÅDET

- Litle Teistholmen
- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer
- Vadholmen



AKTIVITETER

| | | |
|----------------------|--------|---|
| Riska Ridesenter | 12 min | 🚗 |
| Breivig badestrand | 12 min | 🚗 |
| Hogstadvika | 16 min | 🚗 |
| Lutsi Hestesenter | 17 min | 🚗 |
| Alsvik Natursenter | 23 min | 🚗 |
| Lucky Bowl Sandnes | 23 min | 🚗 |
| Holmavika bade plass | 28 min | 🚗 |
| Rogaland Arboret | 28 min | 🚗 |



AVSTAND TIL BYER

| | | |
|-----------|-----------|---|
| Sandnes | 27 min | 🚗 |
| Stavanger | 38 min | 🚗 |
| Bergen | 5 t 3 min | 🚗 |

VELKOMMEN TIL BERSAGELVEIEN 592

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapport, tomt og parkering.

Parkering

På ny reguleringsplan er tomten til hytta markert med nr. 37. Nr. 37 er tildelt 2 parkeringsplasser på parkeringsområde merket P12 når denne blir iverksatt, se vedlagt reguleringskart. Nåværende eier parkerer på midlertidig anleggsvei som går til hytta. Kjøper må påberegne seg andel av opparbeidelseskostnad for parkeringsplass.

Tomtestørrelse

Ikke fastsatt.

Beskrivelse av tomt

Tomten til hytta er per i dag ikke fradelt. Tomt 37 vist på reguleringskart fradeles nåværende eiendom Gnr. 98 Bnr. 70.

Selger fradeler tomten før overtakelse. Grensene til fradelt tomt vil følge det oransje området som vises på vedlagt Reguleringsplankart 14.05.24.

Fradelt tomt får nytt bruksnummer.

Størrelsen på tomt etter fradeling er ikke kjent. Størrelsen blir i følge selger antatt ca. 500 kvm, avvik må aksepteres.

Selger gir eiendommen gangrett over bnr. 177 til stien som fører ned til sjøen.

Selger tar forbehold at fradeling av tomten blir godkjent og matrikkelført innen overtakelse. Om ikke står begge parter fritt til å gå fra avtalen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte: 2020 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Støpt plate på mark.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag og støpt plate.

Tak: Pulttak med papptekking.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Fritidseiendom ferdigstilt med midlertidig brukstillatelse gitt idesemester 2020 i god stand utvendig. Bygget er for tiden uten innlagt vann (klargjort for å koble seg til vann og avløp). Byggets tilstand utvendig er av fagmessig karakter med bla. gjærte hjørner og 7" kledning med tilstrekkelig lufting og musesperre montert, Takkonstruksjonen er innkledd og byggmester kan dokumentere utførelse for konstruksjonen. Synlige luftespalter i kasser under takrenner tilsier lufting og tilluft.

Innvendig med fagmessige utførelser og gjentakelser av gjærte ytterhjørner i paneler.

Badet er oppført i tråd med forskriftskrav for våtrom med tilstrekkelig fall til sluk og baderomspaneler i tråd med monteringsveiledningen. Utstyr er til orientering ikke funksjonstestet pga. manglende vanntrykk. For nærmere spesifikasjoner, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2020). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved





oppføringstidspunkt. Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da TEK-10 og eller TEK-17 (avhengig av byggesøknadsdato)) var gjeldende forskrift for boligeiendommer.

Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til f.eks. soverom. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold

undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår

ikke i oppdraget.

TG2

Bratte trapper er vanligvis ikke tillatt, da TEK10 har krav om inntrinn på minst 250 mm. Leider som gir atkomst for drift av byggverket, kan imidlertid være bratt.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

Trappekravel i gulv på loft bør sikres med rekkverk (iflg. opplysninger er ikke dette montert for å bedre tilkomst ved f.eks. møblering).

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 03.06.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

LETTSTELT NATURTOMT



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Stue/kjøkken, 3 soverom (det ene byggemeldt som bod), badetom og hems.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 86 kvm

Total BRA: 86 kvm

- BRA-i (internt bruksareal): 86 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 0 m²

- Totalt BRA: 86 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

1. etasje:

- Totalt BRA: 86 m²

- BRA-i: 86 m²

- BRA-e: 0 m²

Hems:

- Totalt BRA: 0 m²

- BRA-i: 0 m²

- BRA-e: 0 m²

- ALH: 25 m² (arealer med lav himlingshøyde)

Ikke målbare arealer

Hems. 25 kvm ALH

Standard

Moderne uttrykk ute som inne, med stramme linjer, minimal belistning og store vindusflater. Alt tilrettelagt for en fantastisk sommer som vinter.

En får umiddelbart den gode følelsen når en spaserer ut på terrassen, nydelig utsikt og frodig natur.

Flott hytte med gode, moderne løsninger og gjennomtenkte valg. Langstrakt fasade gir en spennende planløsning og god utnyttelse av den pene utsikten.

Flislagt entré med plass til å klargjøre seg for turen ut.

Nydelig oppholdsdel med stue og kjøkken i åpen løsning. God atmosfære med store vindusflater som slipper naturen inn og gir god utsikt. Lunt eikegulv med enstavs parkett og panelte overflater. Stilrent ildsted med effektiv peisovn.

Kjøkkeninnredning med slette, grå fronter. Integreert kjøleskap, stekeovn og platetopp.

Flislagt badetom klargjort for innlagt vann. I påvente av dette er det montert forbrenningstolett av typen Cindrella.

Etasjen har tre lune soverom (et byggemeldt som bod).

Hovedsoverommet har stor vindusflate med nydelig utsikt og utgang til den støpte terrassen.

Vil barna være litt for seg selv? Send de opp på hems, perfekt for lek og spill.

Velkommen til en spennende mulighet.



**Båtfeste**

Se vedlagt avtale. Selger sørger for avtalen om et båtfeste blir tilknyttet tomten (37) som fradeles. For å opprettholde feste må kjøper betale årlig avgift, konf. megler.

Oppvarming

Peisovn i stuen. Varmekabler på baderomsgulv.

Energimerke

Oransje C

ALLROM

God atmosfære med store vindusflater som slipper naturen inn og gir god utsikt. Lunt eikegulv med enstavs parkett og panelte overflater.





KJØKKEN

Innredning med slette, grå fronter. Integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp.



SOVEROM

Etasjen har tre lune soverom (et byggemeldt som bod).
Hovedsoverommet har stor vindusflate med nydelig utsikt og utgang
til den støpte terrassen.





BADEROM

Flislagt baderom klargjort for innlagt vann. I påvente av dette er det montert forbrenningstoalett av typen Cindrella.

Det er planlagt privat vann/avløpslag til hele området i Sletten som denne eiendommen er en del av. Eier har betalt første del av innskuddet. Resterende kostnader tilfaller kjøper av eiendommen.



VIL BARNA VÆRE LITT FOR
SEG SELV? SEND DE OPP
PÅ HEMSEN, PERFEKT
FOR LEK OG SPILL



UNDER ÅPEN HIMMEL

En får umiddelbart den gode følelsen når en spaserer ut på terrassen, nydelig utsikt og frodig natur.



Båtfeste

Se vedlagt avtale. Selger sørger for avtalen om et båtfeste blir tilknyttet tomten (37) som fradeles.

For å opprettholde feste må kjøper betale årlig avgift, konf. megler.



PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt og avviker fra byggemeldt tegning (skal være 2 sov+bod)

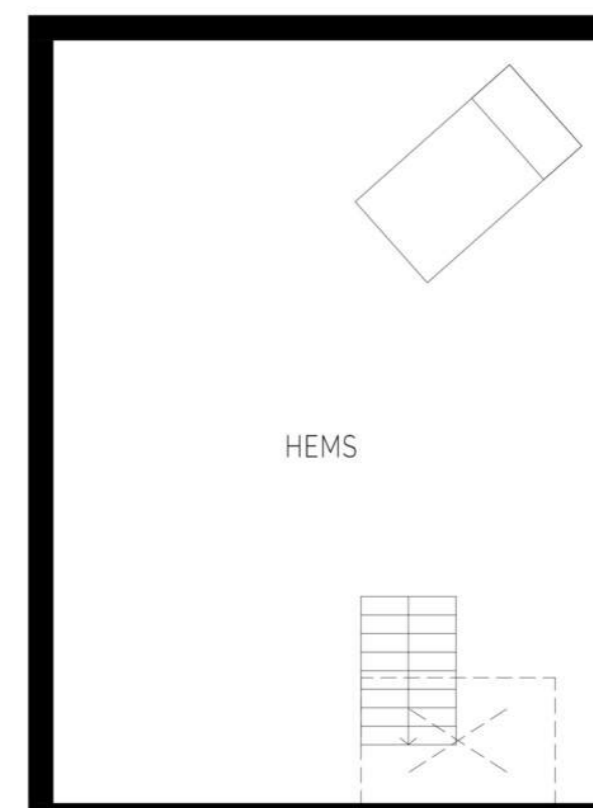


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PROAKT

PLANTEGNINGER

Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

PROAKT

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2024. Dette inkluderer hytte/øyrenovasjon. Eiendommen faktureres halvårlig.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Betales i dag for renovasjon. Vil endres i forbindelse med etablering av vann/avløp.

Kommunale avgifter

3.010,- for 2024

Andre utgifter

Kjøper må påregne faste løpende utgifter til årlig avgift for båtfeste, strøm, kommunale avgifter, årlig kontingent velforening (drift kommende vann- og avløpsanlegg), vedlikehold vei, forsikring etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig datert 22.12.2020, med kommentar om at følgende arbeider gjenstår før det kan søkes om ferdigattest: Tilkobling til offentlig vann og avløp. Ligger vedlagt.

Det foreligger midlertidig dispensasjon og tillatelse for midlertidig anleggsvei over naboeiendom datert 13.02.2019,

det er opplyst at vegen skal fjernes. Kan sendes på forespørsel. Det er gitt midlertidig brukstillatelse til hytta uten krav om at veg ble fjernet, den skulle bare gro igjen som den var opplyser selger. Selger tar ansvar for fjerning av midlertidig anleggsveg om dette blir påkrevd.

Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid 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, kfr. megler for ytterligere informasjon

Det foreligger ikke ferdigattest. 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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Brukstillatelse datert

Tirsdag, 22. desember 2020

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Servituttene som er fremskaffet kan sendes på forespørsel. De eldste finnes ikke hos Kartverket grunnet alder: funnet i Digitalarkivet.

31.07.1939 - Dokumentnr: 203986 - Bestemmelse om gjerde

21.10.2024 - Dokumentnr: 2122390 - Bestemmelse om vann/kloakk
 Rettighetshaver: Sletten Va-Drift Sa
 Org.nr: 831 229 012
 Rettighetshaver: Sletten Va-Utbygging Sa
 Org.nr: 931 630 520
 Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandnes Kommune
 Org.nr: 964 965 137
 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
 Bestemmelse om grøfter/kummer
 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
 Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
 Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 903293 - Registrering av grunn
 Denne matrikkelenhet opprettet fra:
 Knr:1108 Gnr:98 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1038972 - Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:1102 Gnr:98 Bnr:70

31.07.1939 - Dokumentnr: 203986 - Bestemmelse om veg
 Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:4
 Bestemmelse om båt/bryggeplass

08.07.2011 - Dokumentnr: 540532 - Bestemmelse om veg
 Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:93

Regulerings- og arealplaner

Det er flere ubebygde nabotomter, se vedlagt reguleringskart. Disse må påberegnes bebygd i fremtiden. Eiendommen/området er regulert til fritidsbebyggelse og friluftsmål gjennom Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr. 98, bnr 4 m.fl. planID 2010117. Avsatt til fritidsbebyggelse i Kommuneplan Sandnes 2023-2038 planID 202005. Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som hensynssone H310_3 Fare_Ras- og skredfare, og hensynssone H410 Infrastruktur_Krav vedrørende infrastruktur. Utsnitt av kommuneplankart, reguleringsplankart og reguleringsplan 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

Det er planlagt privat vann/avløpslag til hele området i Sletten som denne eiendommen er en del av. Hyttefeltet har inngått samarbeid med Rycon AS for prosjektering av vann- og avløpsystemer. Etter dette er ferdig

skal arbeidet ut på anbud. Nåværende eier har betalt inn kr. 10.000,- for hytta for at hyttefeltet skulle kunne starte prosessen. Nåværende eier har forpliktet seg til gjennomføring av avtalen, så nye eier må forholde seg til det som allerede er inngått. Se vedtekter vedlagt. Mer info finner du på nettsiden: www.slettenhytter.no.

Selger informerer 25.03.26 at anlegget nå er godkjent i Sandnes kommune. Slettenhytter venter tilbud fra 5 entreprenører. Det er planlagt å velge entreprenør før sommerferien.

Fremtidige kostnader med innleggelse av vann/avløp påhviler kjøper. En må også påberegne seg faste driftskostnader til vann-/avløpsanlegg. Det er ikke satt endelig igangsettelsesdato. Kommunen mangler informasjon om hytten er tilknyttet vann og avløp. Søknad mottatt, men det mangler ferdigmelding.

Eiendommen har gangrett over gnr. 98, bnr. 93. Denne skal ifølge tinglyst kart ligge i grensen mot øst. Per i dag benytter eiendommen den midlertidige anleggsvegen fra veien til hytta. Eiendommen har rett til parkering i kommende parkeringsplass som er markert P12 på reguleringsplan. Det er gitt midlertidig brukstillatelse til hytta uten krav om at veg ble fjernet, den skulle bare gro igjen som den var i følge selger. Selger sørger for fjerning av midlertidig anleggsveg om dette blir påkrevd de kommende 5 år.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

4 190 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
 104 750,00 (Dokumentavgift)
 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

 105 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
 124 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

 4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
 4 314 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

Kjerneinformasjon

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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 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. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten

Kjerneinformasjon

noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Nils Atle Stødle
Kurt Terje Øvrebø

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av salgssum. Estimert provisjon kr. 68 600,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 112 100,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 kundetilak av 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 oppjøret. 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.

Kjerneinformasjon

Diverse

Bildene i salgsoppgaven er fra 2024. Hytten og området ute kan derfor ha endret seg, Det oppfordres til å delta på visning.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. 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.

Dato salgsoppgave

26.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK

27. Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-------------------|-------------------|--------------|
| Bersagelveien 592 | Bersagelveien 592 | |

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?

Vi kjøpte eiendommen i 2012, hytten ble bygget i 2020

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 2020

Informasjon om selger

Selger

Øvrebo, Kurt Terje

Selger

Stodlie, Nils Atle

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Tekket inn beslag ved veluxvindu

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vinden loftet beslaget litt så vi syntes det ble penere med å tekke inn en stripe papp over.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sandnes Tak

4.1.6 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



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

Rør

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

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



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 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 sjanse 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?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Skriv opplysningene her:

Når vi overtok så så sto det i skjote at det var tilhørende båtplas i en brygge som ligger rett nedenfor, dette ble avklart i rettsak at ikke var riktig og hytten har nå fått eget båtfeste ved stranden. Den ene selger(Nils) er involvert i eiendomsutvikling. Den andre eieren (Terje) har tidligere jobbet som Byggmester er nå pensjonert. Dette prosjektet har vært i privat regi og vi har begge brukt hytten.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

| Name | Date | Name | Date |
|--|------------|---|------------|
| Nils Atle Stødle | 2026-03-27 | Kurt Terje Øvrebø | 2026-03-27 |
| Identification | | Identification | |
|  Nils Atle Stødle | |  Kurt Terje Øvrebø | |



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nils Atle Stødle
Kurt Terje Øvrebø27/03-2026
14:07:45
27/03-2026
13:46:08BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
 Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
 SANDNES kommune
 gnr. 98, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²

Befaringsdato: 26.03.2026 Rapportdato: 27.03.2026 Oppdragsnr.: 20158-1858 Referansenummer: RQ6408

Autorisert foretak: Norsk Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingenør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør 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 takstingenører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrenemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingenør 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.

Takstingenør 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.

Takstingenør 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 Takstingenør
lea@byggkontroll.com
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 17

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 fuktsøk.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsjøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 17

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 2020 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Støpt plate på mark.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag og støpt plate.

Tak: Pulttak med papptekking.

Vinduer og utvendige dører: Isoleringsglass.

Fritidseiendom ferdigstilt med midlertidig brukstillatelse gitt i desember 2020 i god stand utvendig. Bygget er for tiden uten innlagt vann (klargjort for i koble seg til vann og avløp).

Byggets tilstand utvendig er av fagmessig karakter med bla. gjærte hjørner og 7" kledning med tilstrekkelig lufting og musesperre montert. Takkonstruksjonen er innkledd og byggmester kan dokumentere utførelse for konstruksjonen. Synlige luftespalter i kasser under takrenner tilsier lufting og tilluft.

Innvendig med fagmessige utførelser og gjentakelser av gjærte ytterhjørner i paneler. Badet er oppført i tråd med forskriftskrav for våtrom med tilstrekkelig fall til sluk og baderomspaneler i tråd med monteringsveiledningen. Utstyr er til orientering ikke funksjonstestet pga. manglende vanntrykk. 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 (2020). Forskriftens referanse er gjeldende Plan -/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringsstidspunkt. Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da TEK-10 og eller TEK-17 (avhengig av byggesøknadsdato) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

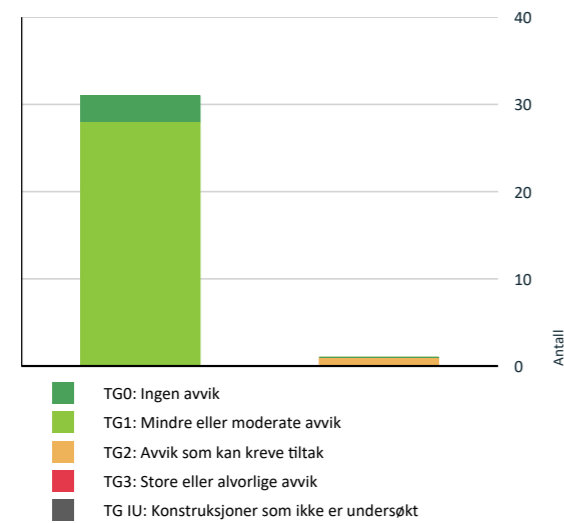
Tegninger stemmer med planløsning.

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon på radonsporre foreligger ikke.** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (2020). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da TEK-10 og eller TEK-17 (avhengig av byggesøknadsdato) var gjeldende forskrift for boligeiendommer. Hytter/fritidsboliger er ikke regulert på samme måte som boliger med hensyn til krav til isolering, konstruksjon og krav til fks. soverom.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 6 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

| Byggeår | Kommentar |
|--------------------|---|
| 2020 | Regulert etter byggeforskriftene av 2010 (TEK-10) |
| Anvendelse | Fritidsbolig |
| Standard | Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. |
| Vedlikehold | Bygget er av forholdsvis ny dato. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Pulttak i begge tak, dvs. med fall til takrenner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og beslag fra byggeår.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600.

7" liggende kledning med lufting, musesperre og fagmessige gjæringer i ytre hjørner.

Det anbefales å overflatebehandle maskinstift som går litt inn i treverket med kitt eller lignende.



Fagmessige utførelser i ytre hjørner av kledning.

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 7 av 17

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er registrert synlige luftespalter i kasser (takutstikk utenfor vegg) utvendig hvilket tilsier at lufting i konstruksjonen skal være ivaretatt.



Luftespalter er av betydning for tilluft i konstruksjonen

Vinduer

Beskrivelse
Alle vinduer med unntak av to har fagmessig belistning med innfelte vannbord.

Dører

Beskrivelse
Entre og skyvedør fungerer etter intensjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Støpte terrasseplattinger av stabil karakter.

INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse
Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran illeget.
Ingen synlige lekkasjetegn i takgjennomføringen.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bratte trapper er vanligvis ikke tillatt, da TEK10 har krav om inntrinn på minst 250 mm. Leider som gir atkomst for drift av byggverket, kan imidlertid være bratt.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappekravel i gulv på loft bør sikres med rekkverk (iflg. opplysninger er ikke dette monteret for å bedre tilkomst ved fks. møblering).



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1.ETG. > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra byggeår utstyrt med dusjone, vaskesjone, bio toalett og opplegg for vaskemaskin.



1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomspaneler med aluminiumslist i nedre kant jf. monteringsanvisning på vegger, fliser med kantflis på gulv. Panel i tak.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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



Forskriftsmessig fall til sluk

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik, fall til denne er tilfredstillende jf. veiledningen til forskrift.

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 8 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport



Synlig membran under slukens klemring.

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er for tiden ikke koblet til vann. For tiden midlertidig plassert for brenningstolett, i område tilrettelagt for vaskemaskin

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETG. > BAD/VASKEROM

1 TG 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 8,3 vekt% og grønt på instrumentet.

8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

1.ETG. > KOTT MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Rom med sluk under varmtvannsbereder og dremsutkastet for rør i rørskap.

1.ETG. > KOTT MED SLUK

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand.

1.ETG. > KOTT MED SLUK

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med smøremembran for å sikre eventuelt lekkasjevann for bereder eller rør i rørskap.

Det anbefales å sikre membran mot slag som kan perforere membran.

1.ETG. > KOTT MED SLUK

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik, fall til denne anses tilfredstillende jf. veiledningen til forskrift.

Sluk må etterfylles med vann fra tid til annen for å unngå at vannlås tørker ut (etter at avløp er koblet til offentlig nett)



Membran ned under slukens klemring.

1.ETG. > KOTT MED SLUK

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er ikke sanitærutstyr. Kun bereder og utkast fra rør i rørskap.

1.ETG. > KOTT MED SLUK

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet skal ikke benyttes som våtrom i tradisjonell forstand. Varme fra bereder vil sørge for tilstrekkelig luftutskifting.

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 9 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

1.ETG. > KOTT MED SLUK

Tilleggende 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 8,3 vekt% og grønt på instrumentet. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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



1.ETG. > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Kontroll i rør i rørskap avdekker at det er sprutdeksel, merking av rør og kursoversikt.

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



Kursoversikt for rør i rørskap



Rør i rørskap befinner seg i kott over bereder.

Avløpsrør

Beskrivelse

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidseiendommer er fritatt for krav om balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Nye beredere skal som hovedregel monteres med fast tilkobling til el.nettet. § 2-5 omhandler ingen avvikspesifikasjon på posten, ei heller NS-3600 i tabell A.1. post 12.4.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 10 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

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.
2020
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
Normalt skal samsvarserklæring finnes i Boligmappa for eiendommen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfyr og 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?
Nei

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Prisestimat er for kontroll av anlegget av fagperson. Utbedring av avvik, feil er ikke medregnet.

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 befaringstidspunktet.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drenering. Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggetaljer 514.221.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentering er ikke synlig, tilstandsgrad er derfor satt ut fra visuelle vurderinger av bygningen, kontroll av grunnmurens synlige deler, nivellering av innvendig gulv i 1.etg. og sammenlignet med normalen ut fra byggets alder og stabilitet som følge av dette.

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 11 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Beskrivelse

§ 2-17. Terrengforhold

Den bygningsakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 12 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
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

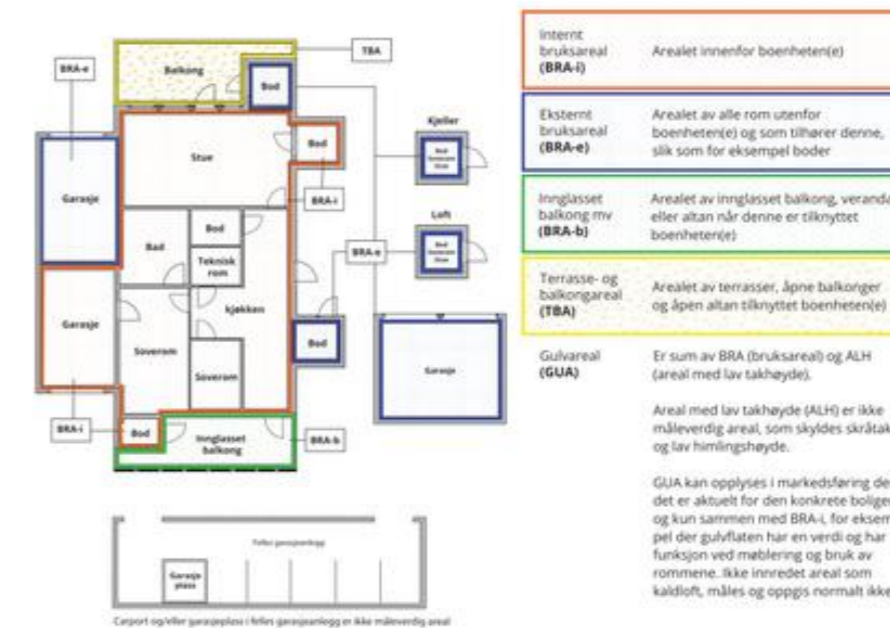
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 13 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Arealer

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.etg. | 86 | | | 86 | | | 86 |
| Hems | | | | | | 25 | 25 |
| SUM | 86 | | | | | 25 | 111 |
| SUM BRA | 86 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etg. | Hall, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, kott med sluk | | |
| Hems | Hems | | |

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.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 14 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------------------------|------------------------|
| 26.3.2026 | Tor Arve Lea Kurt Terje Øvrebø | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 1108 SANDNES | 98 | 70 | | 0 | 1460.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bersagelveien 592

Hjemmelshaver

Øvrebø Kurt Terje, Stødle Nils Atle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Oppdragsnr.: 20158-1858

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 15 av 17

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 27.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 70
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

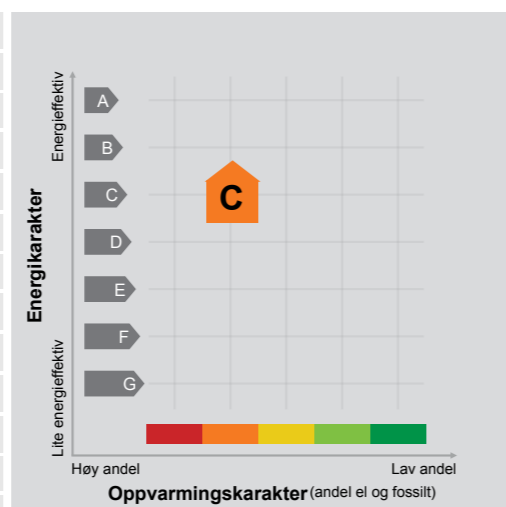
Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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



| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Bersagelveien 592 |
| Postnummer | 4311 |
| Sted | HOMMERSÅK |
| Kommunenavn | Sandnes |
| Gårdsnummer | 98 |
| Bruksnummer | 70 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festennummer | — |
| Bygningsnummer | 300634648 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 6b277187-b0e0-4e49-bf07-9327aaf4ada7 |
| Dato | 31.05.2024 |
| Innmeldt av | TOR ARVE LEA |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Vask med fulle maskiner

- Luft kort og effektivt
- Redusér innnetemperaturen

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Fritidsbolig |
| Byggeår | 2020 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 86 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|-------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bersagelveien 592
 Postnummer: 4311
 Sted: HOMMERSÅK
 Kommune: Sandnes
 Bolignummer: H0101
 Dato: 31.05.2024 8:26:39
 Energimerkenummer: 6b277187-b0e0-4e49-bf07-9327aaf4ada7

Kommunenummer: 1108
 Gårdsnummer: 98
 Bruksnummer: 70
 Seksjonsnummer: 0
 Festenummer: 0
 Bygningsnummer: 300634648

Brukertiltak**Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 kråner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

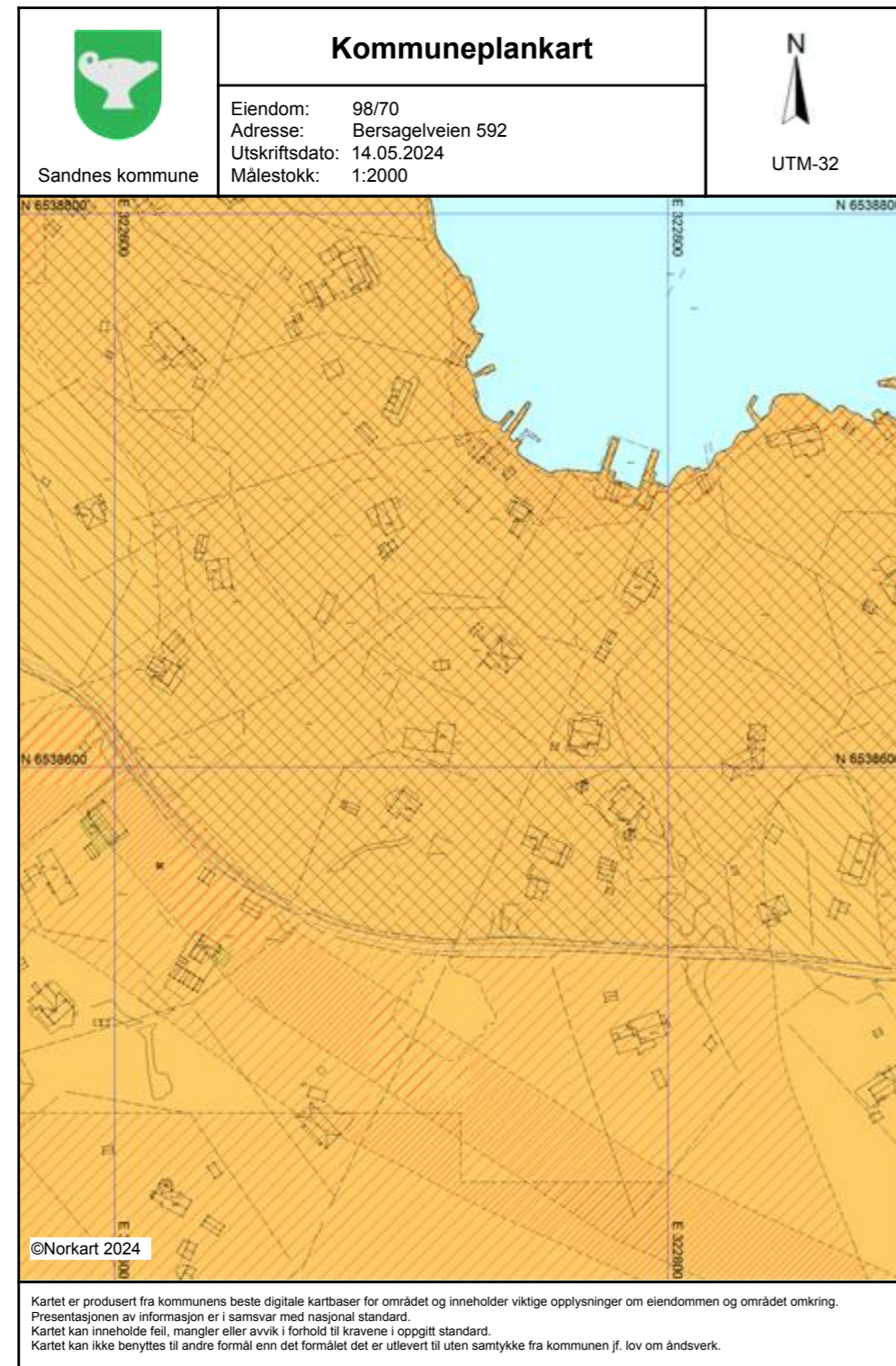
REGULERING


















Selger fradeler tomten før overtakelse. Grensene til fradelt tom vil følge det oransje området som vises på vedlagt Reguleringsplankart

14.05.24.



| Tegnforklaring | |
|--|---|
| VEG | <ul style="list-style-type: none">  Annet vegareal  Avgrensning mot annet vegareal  Kjørebanekart  Vegskuldekant |
| Eiendomsinformasjon | <ul style="list-style-type: none">  Eiendomsgrense  Eiendomsteig  Gårds- og bruksnummer |
| Bygninger | <ul style="list-style-type: none">  Taksprang Bunn  Takriss  Trapp inntil bygg, kart  Veranda  Bygningslinje  Taksprang  Mønelinje  Vegg frittstående |
| Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §) | <ul style="list-style-type: none">  Område for fritidsbebyggelse |
| Adresser | <ul style="list-style-type: none">  Adressepunkt tekt |
| Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 §) | <ul style="list-style-type: none">  Kjøreveg |
| Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §) | <ul style="list-style-type: none">  Frieftsområde (på land)  Frisiktsone ved veg |
| Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §) | <ul style="list-style-type: none">  Felles avkjørsel  Felles parkeringsplass  Felles lekeareal for barn |
| Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §) | <ul style="list-style-type: none">  Grense for restriksjonsområde |
| Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §) | <ul style="list-style-type: none">  Fritidsbebyggelse  Renovasjonsanlegg  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører  Uthus/naust/badehus |
| Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn | <ul style="list-style-type: none">  Veg  Kjøreveg  Parkering |
| Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1) | <ul style="list-style-type: none">  Turveg |
| Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frile | <ul style="list-style-type: none">  Frieftsformål |
| Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag | <ul style="list-style-type: none">  Frieftsområde i sjø og vassdrag med tilhører |
| Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1) | <ul style="list-style-type: none">  Faresone - Ras- og skredfare  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspær)  Sikringszone - Frisikt |
| Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 §) | <ul style="list-style-type: none">  Bestemmelseområde |
| Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE | <ul style="list-style-type: none">  Sikringsonegrense |
| Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 | <ul style="list-style-type: none">  Regulerings- og bebyggelsesplanområde  Planens begrensning  Faresonegrense  Formålsgrense |



| Tegnforklaring | |
|---|---|
|  | BygningTiltak |
| VEG | |
|  | Annet vegareal |
|  | Avgrensning mot annet vegareal |
|  | Kjørebane kant |
|  | Vegskuldekant |
| Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2) | |
|  | Fritidsbebyggelse - nåværende |
| Eiendomsinformasjon | |
|  | Eiendomsgrense |
|  | Eiendomsteig |
| Abc | Gårds- og bruksnummer |
| Bygninger | |
|  | Taksprang Bunn |
|  | Takriss |
|  | Takoverbygg kant |
|  | Trapp inntil bygg, kant |
|  | Veranda |
|  | Bygningslinje |
|  | Taksprang |
|  | Mønelinje |
|  | Vegg frittstående |
| Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv | |
|  | LNFR-areal - nåværende |
| Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass | |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent |
| Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-) | |
|  | Faresone - Ras- og skredfare |
|  | Faresone - Flomfare |
|  | Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper) |
|  | Angitthensynsone - Hensyn grønnskulptur |
|  | Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastr. |
| Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL) | |
|  | Faresone grense |
|  | Angitthensyngrense |
|  | Infrastrukturgrense |
| Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 | |
|  | Planområde |
|  | Grense for arealformål |
|  | Kollektivtrase - nåværende |
|  | Farled - nåværende |
| Adresser | |
| Abc | Adressepunkt teket |

MATRIKKELE BNR 70

Tomten til hytta er per i dag ikke fradelt. Tomt 37 vist på reguleringskart fradeles nåværende eiendom Gnr. 98 Bnr. 70.

Selger fradeler tomten før overtakelse. Grensene til fradelt tom vil følge det oransje området som vises på vedlagt Reguleringsplankart 14.05.24.

Fradelt tom får nytt bruksnummer.

Størrelsen på tomt etter fradeling er ikke kjent. Størrelsen blir antatt 500-600 kvm, avvik må aksepteres.

Selger gir eiendommen gangrett over bnr. 177 til stien som fører ned til sjøen.

Selger tar forbehold at fradeling av tomten blir godkjent og matrikkelført innen overtakelse. Om ikke står begge parter fritt til å gå fra avtalen.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

| Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse | | | |
|---|--------------------------------|--------------------|---------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 98, Bruksnr 70 | Kommune: | 1108 Sandnes |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 908 Lauvås |
| Veiadresse: | Bersagelveien 592, gatenr 3850 | Valgkrets: | 1 Riska |
| | 4311 Hommersåk | Kirkesogn: | 6080201 Riska |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | | |

| Eiendomsopplysninger | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Matrikkel: | | | | | |
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Haugetun | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 31.07.1939 | Har festegrund: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 460,3 kvm | Skyld: | 0,01 | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensing som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensing 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 |
|----------------------|----------------|--------------------|---------------------|--------------|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 26.05.2021 | Berørt 1108/88/53 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 26.05.2021 | Berørt 1108/88/297 | 0,0 |
| | | | Berørt 1108/98/4 | 0,0 |
| | | | Berørt 1108/98/70 | 0,0 |
| | | | Berørt 1108/98/94 | 0,0 |
| | | Berørt 1108/98/177 | 0,0 | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker 1108/98/70 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | |
| Skylddeling | Forretning: | 31.07.1939 | Avgiver 1108/98/4 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker 1108/98/70 | 0,0 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-------------------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Bersagelveien 592 | Fritidsbolig | 84,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 95,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | BRA bolig: | 84,0 | Igangset.till.: | 26.06.2017 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Annen oppvarming | BRA totalt: | 84,0 | Midl. brukstil.: | 22.12.2020 |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 300634648 | | | Antall etasjer: | 1 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | 84,0 | | 84,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 70 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



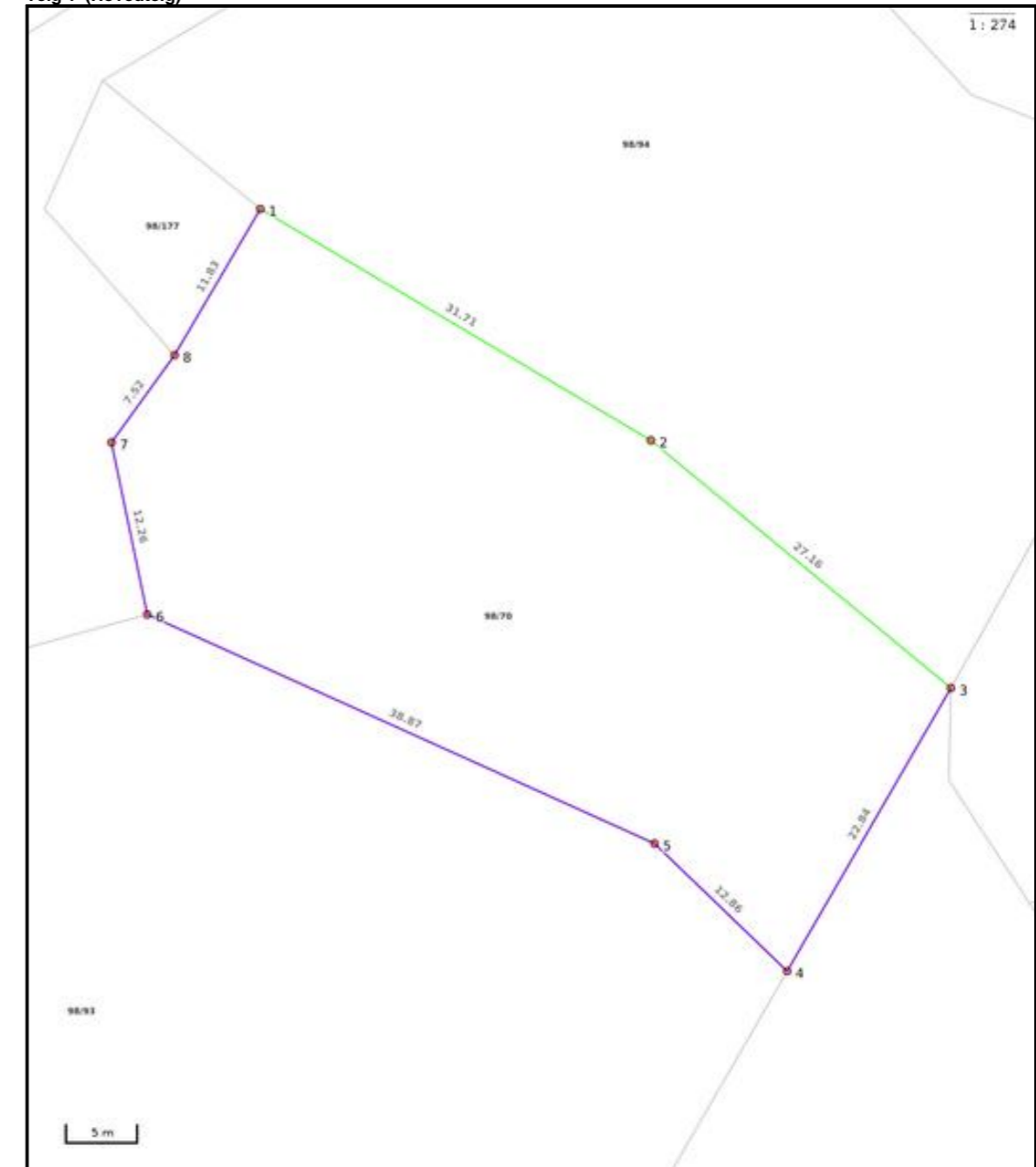
| | | | | |
|------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|---|
| Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
| 10 cm eller mindre | 201 - 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ● Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.05.2024 15:45 – Sist oppdatert 14.05.2024 15:45
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 70 i 1108 SANDNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.05.2024 15:45 – Sist oppdatert 14.05.2024 15:45
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 70 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 460,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1 | 6 538 635,12 | 322 704,38 | 31,71m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Gjerdestolpe |
| 2 | 6 538 621,48 | 322 733,00 | 27,16m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 6 538 606,16 | 322 755,43 | 22,84m | Terrengmålt | 10 | | Fjell | Nei | Kors |
| 4 | 6 538 585,44 | 322 745,82 | 12,86m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 75 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 5 | 6 538 593,48 | 322 735,78 | 38,87m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 75 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 6 | 6 538 606,22 | 322 699,06 | 12,26m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 75 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 7 | 6 538 617,95 | 322 695,49 | 7,52m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 75 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 8 | 6 538 624,42 | 322 699,33 | 11,83m | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 75 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |

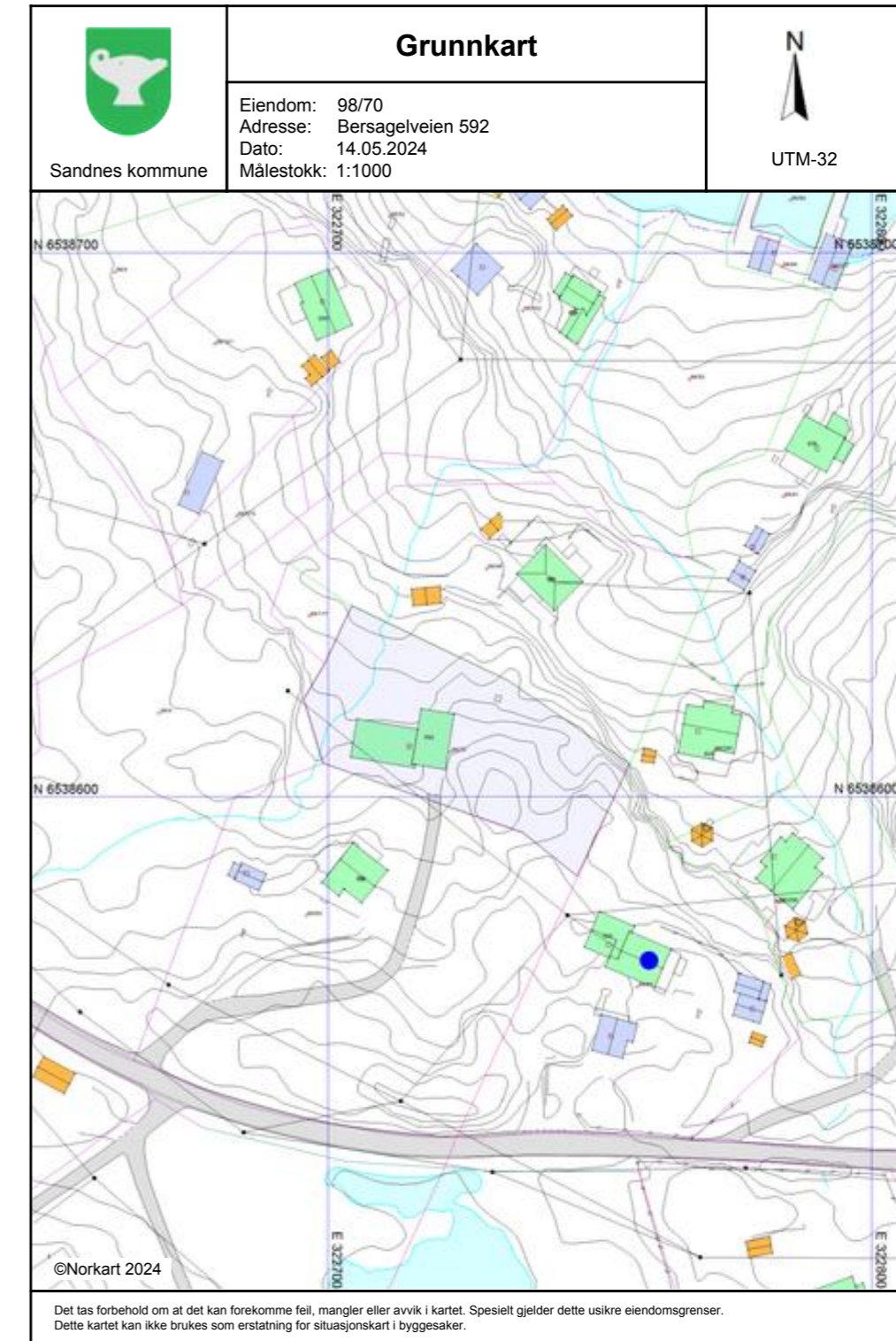
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.05.2024 15:45 – Sist oppdatert 14.05.2024 15:45
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

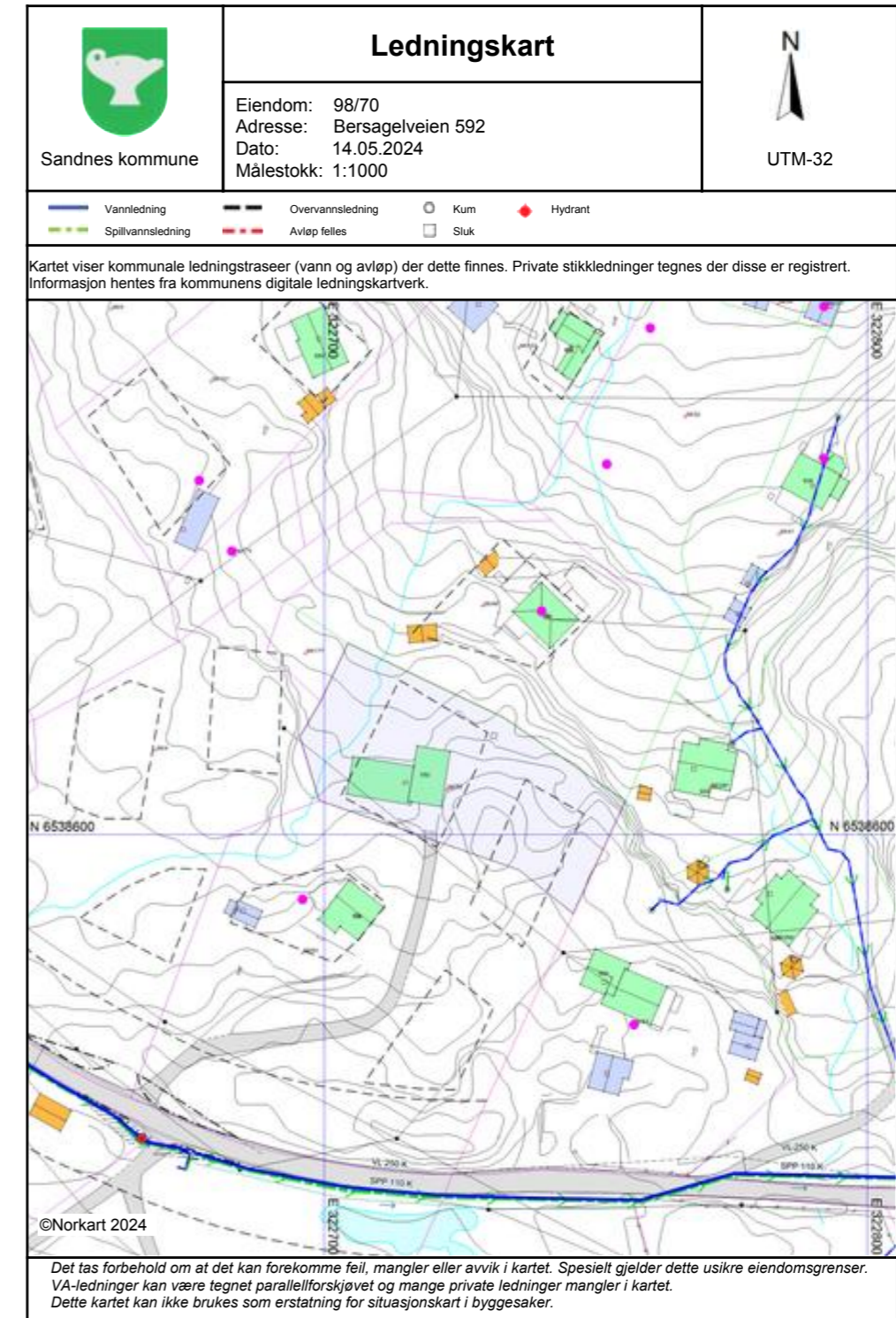
Side 6 av 6

| | | |
|---|---|--|
|  Sandnes kommune | <h2>Reguleringsplanforslag</h2> |  N UTM-32 |
| | Eiendom: 98/70 Adresse: Bersagelveien 592 Dato: 14.05.2024 Målestokk: 1:1000 | |
|  | | |
| ©Norkart 2024 1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig | | |

| Tegnforklaring | |
|---|--------------------------------|
| Tiltak | |
|  | BygningTiltak |
| VEG | |
|  | Annet vegareal |
|  | Avgrensning mot annet vegareal |
|  | Kjørebane kant |
|  | Vegskuldekant |
| Eiendomsinformasjon | |
|  | Eiendomsgrense |
|  | Eiendomsteig |
| Abc | Gårds- og bruksnummer |
| Bygninger | |
|  | Taksprang Bunn |
|  | Takriss |
|  | Trapp inn til bygg, kant |
|  | Veranda |
|  | Bygningslinje |
|  | Taksprang |
|  | Mønelinje |
|  | Vegg frittstående |
| Adresser | |
| Abc | Adressepunkt tekst |



| Tegnforklaring | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| | Kulturminner, under vurdering |
| Matrikkelkart | |
| | Grunneiendom |
| | Hjelpelinje vannkant |
| | Grense <= 10 cm |
| | Grense <= 30 cm |
| | Grense < 200 cm |
| | Grense < 500 cm |
| VEG | |
| | Annet vegareal |
| | Avgrensning mot annet vegareal |
| | Vegdekkekart |
| | Kjørebane kart |
| | Vegskulde kart |
| | Veg |
| Ledningsnett | |
| | Trase |
| | Mast |
| Matrikel Bygning | |
| | Bygning, Fritidsbygg |
| | Bygning, Fritidsbygg |
| | Bygning, Andre bygg |
| | Bygning, Andre bygg |
| | Bygning, uten Bygningspunkt |
| Kyst | |
| | Havflate |
| | Kystkontur |
| | Kystkontur tekniske anlegg |
| Høydeinformasjon | |
| | Høydekurve 5m |
| | Høydekurve 1m |
| | Forsenkningkurve 1m |
| Innsjøer og vassdrag | |
| | Innsjø |
| | Innsjøkart |
| | Elv/Bekk |
| Eiendomsinformasjon | |
| | Abc Gårds- og bruksnummer |
| Bygningsmessige anlegg | |
| | Annet gjerde |
| | Steingjerde |
| | Flaggstang |
| | Trapp |
| | Idrettsanlegg |
| | Kai/Brygge |
| | Kai/Brygge kart |
| | Lodrettforstøtningmur |
| Adresser | |
| | Abc Adressepunkt tekst |
| Bygninger | |
| | Taksprang Bunn |
| | Takriss |
| | Trapp inntil bygg, kart |
| | Veranda |
| | Bygningslinje |
| | Taksprang |
| | Mønelinje |
| Bygningsmessige anlegg | |
| | Vegg frittstående |



1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023**Detaljregulering for hytteområde Sletten, del av gnr. 98 bnr. 4 m.fl.**

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2010117

Saksnummer 19/14635

§1 Fellesbestemmelser

- §1.1 Stier innenfor planområdet skal tilpasses til eksisterende terreng og terrengformasjoner. Stiene kan ha en bredde inntil 2 meter.
- §1.2 Under byggeperioden kan det etableres midlertidige anleggsveier for materialleveranser der de stedlige forhold tillater det. Ved ferdigstilling av fritidsboliger/teknisk infrastruktur skal anleggsveiene tilbakeføres til stier eller gjeldende planformål, og stiene skal være etablert innen 6 mnd etter avsluttet utbygging. Hvis det ikke er gjennomførbart med etablering av midlertidige anleggsveier så skal materialene fraktes inn med helikopter.
- §1.3 Det er ikke tillatt å kjøre med tunge kjøretøy i terrenget eller på eksisterende stier, med unntak av bestemmelsesområde #1, se § 6.5.1.
- §1.4 Det er tillatt å oppføre forstøtningsmurer i tilknytning til bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur med høyde inntil 1,2 m.

§2 Bebyggelse og anlegg

- §2.1 **Generelt**
- §2.1.1 Nye utomhusanlegg som parabol, større antenneanlegg o.l. er ikke tillatt. Det er tillatt med mindre antenne for TV og parabol inntil en diameter på 0,5 meter.
- §2.1.2 Bebyggelsen skal ha en ensartet utforming og være tilpasset terrenget. Bebyggelsen skal gis en mørk farge tilpasset de stedlige forhold. Eksisterende skjermende vegetasjon skal beholdes.
- §2.1.3 For utnyttelse/utforming av fritidsbebyggelse skal følgende forhold nøye vurderes: Lokal tomte- og bebyggelsesstruktur (tomtens arrondering og bygningens plassering på disse i forhold til tilgrensende landskap, terreng og nabobebyggelse som oppleves i sammenheng).
- §2.1.4 Det tillates ikke oppsatte gjerder rundt hytter. Sikringsgjerde er tillatt.

Side 1 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023**§2.2 Boligbebyggelse (B1 og B2).**

- §2.2.1 I hvert byggeområde B1 og B2 tillates det 1 stk. enebolig. Hvis eksisterende bebyggelse rives kan ny bebyggelse oppføres med samme utnyttelse som eksisterende bebyggelse.

§2.3 Fritidsbebyggelse – utforming

- §2.3.1 Fritidsbebyggelse nærmere enn 100 meter fra sjø og vassdrag kan oppføres med inntil 100 m² inkludert bod. Fritidsbebyggelse utenfor 100 meter fra sjøen og vassdrag kan oppføres med inntil 130 m² inkludert bod. Bod kan oppføres med inntil 20 m², terrasse inkludert overbygd del 40 m² og overbygd terrasse/platting 20 m². For hytter tilknyttet offentlig vann og avløp tillates oppføring av 10 m² toalettanlegg. Alle areal måles som BRA.
- §2.3.2 Bebyggelsen skal oppføres med saltak eller pulttak. For fritidsbolig med pulttak er maks gesimshøyde 4,8 m og laveste gesimshøyde 3,8 m. Maks. mønehøyde for fritidsbolig med saltak er 5,7 m og gesims 4,0 m. Høyder til bygg skal tilpasses eksisterende terrenghøyder på tomt. Med flere plan regnes høyde til hvert plan. Terrasse inkludert skal ikke ligge høyere enn 0,5 m over planert terreng.
- §2.3.3 Det er tillatt med 1 stk. frittliggende bod, men den kan ikke oppføres mer enn 6 m fra fritidsbolig. Høyeste møne- og gesimshøyde for bod er henholdsvis 3,0 m og 2,5 m. Hvis bod sammenbygges med fritidsbolig gjelder høyder angitt for fritidsboliger.
- §2.3.4 For å sikre terrengtilpasning og å minimere silhuettvirkning gjelder følgende bestemmelser for fritidsboliger 75, 77, 78 og 80:
- Fritidsbolig 75 oppføres med pulttak/flatt tak med maks. gesimshøyde kote +40,5. Fritidsbolig 77 oppføres med pulttak/flatt tak med maks. gesimshøyde kote +49,5. Fritidsbolig 78 oppføres med pulttak/flatt tak med maks. gesimshøyde kote +47,5. Fritidsbolig 80 oppføres med pulttak/flatt tak med maks. gesimshøyde kote +45,0.

§2.4 Bygningsmessige tiltak

- §2.4.1 Innenfor området BAE kan det etableres nettstasjon med en størrelse på 5x5 m. Bygg skal harmonere med omkringliggende bebyggelse
- §2.4.2 Innenfor området BAK tillates det etablert kommunaltekniske anlegg. Bygg skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.

§2.5 Renovasjonsanlegg (f_R1)

- §2.5.1 Innenfor området skal det legges til rette for felles samleplass for avfall som er tilgjengelig for hytter i nærområdet. Det skal etableres nedgravdeavfallscontainere.

§2.6 Vann og avløp

Side 2 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023

Innenfor reguleringsområdet skal det føres fram vann- og avløpsledninger som det forutsettes at bygningene tilknyttes.

§2.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§2.7.1 Småbåtanlegg f_BAS13 er flytebrygge med maks. 33 båtplasser for hytte 39, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87 og 88. Det kan oppføres anlegg som er nødvendige for områdets drift, slik som tilgang til strøm, vann og sløyebank. Ved etablering av f_BAS13 tillates kun mindre tekniske inngrep på land. Bredden på landfast del av brygge skal på horisontalplanet tilpasses formen på tilgrensende terreng, men med en minstebredde på 2 m. Dette for å minimere behovet for terrenginngrep.

§2.8 Naust

Hvis eksisterende naust er godkjent kan erstatningsnaust gjenoppføres opptil samme størrelse som før. Erstatningsnaust kan oppføres med mønehøyde inntil 4,5 m og takfall på minst 23 grader. Det skal benyttes fargen rød for erstatningsnaust.

§2.8.1 f_BN8: Nytt fellesnaust tillates oppført med et BYA på 50 m². Det skal etableres naustboder på inntil 5 m², og disse er forbeholdt hytte 72 og 73. Fellesnaust skal oppføres i lik stil som omkringliggende bebyggelse. Naust kan oppføres med mønehøyde inntil 4,5 m og takfall på minst 23 grader. Det skal benyttes fargen rød for nye naust.

§2.8.2 f_BN10 og f_BN20: Nye fellesnaust tillates oppført med et BYA på 90 m². Det skal etableres naustboder på inntil 5 m², og disse er forbeholdt hytte 39, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 77, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87 og 88. Bygg skal trappes i takt med terreng, og møneretning skal ligge langs med terreng. Det er kun tillatt med teglpanner på tak eller tilsvarende. Fellesnaust skal oppføres i lik stil som omkringliggende bebyggelse. Naust kan oppføres med mønehøyde inntil 4,5 m og takfall på minst 23 grader. Det skal benyttes fargen rød for nye naust.

§2.8.3 f_BN13: Nytt fellesnaust tillates oppført på gammel grunnmur med BYA på 25 m². Det skal etableres naustboder på inntil 5 m², og disse er forbeholdt hytte 75 og 78. Fellesnaust skal oppføres i lik stil som omkringliggende bebyggelse. Naust kan oppføres med mønehøyde inntil 4,5 m og takfall på minst 23 grader. Det skal benyttes fargen rød for nye naust.

§3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§3.1 Kjøreveg

§3.1.1 o_Veg01 skal ha asfaltdekke. Øvrige eksisterende veier innen planen er private veier til felles bruk for hyttene i planområdet.

§3.1.2 Det er ikke tillatt med asfaltdekke på Veg01.

Side 3 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023

§3.1.3 Avkjørsel kan justeres langs tomtegrense på den enkelte tomt.

§3.2 Parkeringsplass

§3.2.1 Det skal opparbeides felles parkeringsplasser for hytter innenfor hytteområdet. Nye hytter skal ha avsatt 2 parkeringsplasser. Parkeringsplasser skal være gruset. Eksisterende hytter beholder nåværende parkeringssituasjon, men skal ha minimum 1 plass pr hytte.

§3.2.2 Nye tomter som ikke har parkeringsplass i fellesanlegg må etablere 2 biloppstillingsplasser på egen tomt før tiltak kan tillates.

§3.2.3 f_P13: Det er skal være 1 stk. HC-parkering mellom BAS 9 og BAS10.

§3.2.4 For biloppstillingsplass til hyttene skal bilene parkeres iht. tabell under. Hytter uten øremerket parkeringsplass skal benytte parkering på egen eiendom. Parkeringsplasser med ledig kapasitet skal nyttes til gjesteparkering. Dette gjelder 4 plasser ved P1, 2 plasser ved P9A og 6 plasser ved f_P11.

Regulert parkeringsoversikt

| f_P1 - 6 plasser | Øremerket | f_P2 - 4 plasser | Øremerket |
|-------------------|-----------|------------------|-----------|
| Tomt 58 | 2 | Tomt 4 | 1 |
| Gjesteparkering | 4 | Tomt 6 | 1 |
| | | Tomt 7 | 1 |
| | | Tomt 9 | 1 |
| f_P3 - 10 plasser | Øremerket | f_P4 - 6 plasser | Øremerket |
| Tomt 1 | 2 | Tomt 5 | 2 |
| Tomt 2 | 2 | Tomt 10 | 2 |
| Tomt 3 | 1 | Tomt 17 | 1 |
| Tomt 51 | 1 | Tomt 18 | 1 |
| Tomt 52 | 2 | | |
| Tomt 53 | 2 | | |
| f_P5 - 9 plasser | Øremerket | f_P6 - 4 plasser | Øremerket |
| Tomt 3 | 1 | Tomt 7 | 1 |
| Tomt 4 | 1 | Tomt 70 | 1 |
| Tomt 8 | 1 | Tomt 72 | 1 |
| Tomt 9 | 1 | Tomt 83 | 1 |
| Tomt 16 | 2 | | |
| Tomt 17 | 1 | | |
| Tomt 18 | 1 | | |
| Tomt 51 | 1 | | |

Side 4 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023

| | | | |
|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| f_P6A - 2 plasser | Øremerket | f_P7 - 14 plasser | Øremerket |
| Tomt 43 | 2 | Tomt 24 | 1 |
| | | Tomt 32 | 2 |
| | | Tomt 68 | 2 |
| | | Tomt 69 | 2 |
| | | Tomt 70 | 1 |
| | | Tomt 71 | 2 |
| | | Tomt 72 | 1 |
| | | Tomt 73 | 2 |
| | | Tomt 83 | 1 |
| f_P8 - 4 plasser | Øremerket | f_P9 - 17 plasser | Øremerket |
| Tomt 25 | 2 | Tomt19 | 2 |
| Tomt 26 | 2 | Tomt20 | 1 |
| | | Tomt21 | 2 |
| | | Tomt22 | 1 |
| | | Tomt23 | 1 |
| | | Tomt 29 | 2 |
| | | Tomt 30 | 1 |
| | | Tomt 31 | 2 |
| | | Tomt 33 | 1 |
| | | Tomt 39 | 2 |
| | | Tomt 77 | 2 |
| f_P9A - 2 plasser | | f_P 10 - 6 plasser | Øremerket |
| Gjesteparkering | 2 | Tomt 75 | 2 |
| | | Tomt 78 | 2 |
| | | Tomt 80 | 2 |
| f_P11 – 20 plasser | Øremerket | f_P 12 - 8 plasser | Øremerket |
| Tomt 27 | 1 | Tomt 36 | 2 |
| Tomt 28 | 1 | Tomt 37 | 2 |
| Tomt 34 | 1 | Tomt 87 | 2 |
| Tomt 35 | 1 | Tomt 88 | 2 |
| Tomt 38 | 2 | | |
| Tomt 82 | 2 | | |
| Tomt 84 | 2 | | |
| Tomt 85 | 2 | | |
| Tomt 86 | 2 | | |
| Gjesteparkering | 6 | | |
| f_P13 – 1 plass | | f_P14 – 2 plasser | |
| HC-parkering | 1 | Gjesteparkering | 2 |
| f_P15 – 2 plasser | Øremerket | | |
| Tomt 12 | 2 | | |

Side 5 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023

§3.3 Energinett – grøfteanlegg

§3.3.1 Kabelanlegg for nye fritidsboliger skal nedgraves i byggeområdene.

§3.4 Vann- og avløpsnett – grøfteanlegg

§3.4.1 All fritidsbebyggelse og andre bygg som har innlagt vann må tilknyttes offentlig vann og avløp

§4 Grøntstruktur GF1

§4.1 I grøntstruktur er det tillatt med vanlig skjøtsel. Snauhogging er ikke tillatt.

§4.2 Innenfor områdene GF1 er det tillatt med benker, grillsted, stier, m.m. Plasseringen fastsettes ved byggemelding av fellesanlegg. Tiltakene skal kunne nyttes av allmennheten.

§5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

§5.1 Innen område VBO1 og VBO2 er det tillatt med felles badeplass. I VBO2 er det tillatt med sandstrand.

§5.2 Innen område VS3 tillates nødvendige tiltak som feste i bunn for flytebrygge, og fjerning av løse steiner på bunnen, for å kunne etablere småbåthavn beregnet for BAS13. Det skal ikke sprenges eller mudres på bunnen og båter innerst i havnen vil kunne bli liggende på tørrfall.

§5.3 Det er tillatt å etablere moringer for flytebrygge i FSS1.

§6 Hensynsoner

§6.1 For høyspent kabelanlegg (H370_1) er det byggeforbudsbelte på 2 m på hver side av kabelens senterlinje.

For nettstasjon med transformator (H370_2) er det et byggeforbudsbelte på 5 m rundt nettstasjonens kanter.

§6.2 Frisiktsone

I områder regulert som frisiktsone (H140_1-4) ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

§6.3 Ras og skred

§6.3.1 I hensynsone H310_1 og del av H130_8 innenfor hyttetomt 54 skal det foretas skredsikring ved at skrenten renskes og om nødvendig dekkes med nett som boltes fast.

Side 6 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023

- §6.3.2 Ingen bygging skje i ras og skredområder før det foreligger en plan for tilstrekkelig sikringstiltak.
- §6.4 Angitt hensynssone for bevaring av kulturmiljø**
- §6.4.1 Ved søknad om tiltak innenfor hensynssoner H570_1-570_4 med verneklasse C skal hensyn til kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres. Søknad skal godkjennes av byantikvar før endelig vedtak.
- §6.5 Bestemmelsesområde**
- §6.5.1 Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tillatt å kjøre med tunge kjøretøy opp til 4 tonn. Etter at kjøringen er gjennomført skal stien tilbakeføres til opprinnelig standard slik at ferdsel til hyttene ikke blir påvirket.
- §6.5.2 Innenfor bestemmelsesområde #2 er det tillatt å oppføre pumpestasjon. Bygg utformes mest mulig likt omkringliggende bebyggelse.
- §7 Rekkefølgekrav**
- §7.1 Nye kryss til fylkesveg 318 skal være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av vegmyndighet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye hytter som benytter gjeldende avkjørsel.
- §7.2 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til nye hytter i planområdet før tilhørende veg, sti og parkeringsplass er opparbeidet. Det tillates trinnvis etablering av veg, sti og parkeringsplass.
- §7.3 Skredsikring i H310_1 skal gjennomføres før det kan gis igangsettingstillatelse til fritidsbolig på tomt 66. Skredsikring i del av H310_8 skal gjennomføres før det kan gis igangsettingstillatelse til fritidsbolig på tomt 54.
- §7.4 Det skal tinglyses rett til allmenn ferdsel over felles småbåtanlegg og felles adkomstvei før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan gis innenfor planområdet.
- §7.5 Det tillates trinnvis utbygging av flytebrygge BAS13.
- §7.6 Rettighet til båtplass for nye hytter i planområdet skal tinglyses på den enkelte eiendom før ferdigattest til den enkelte hytte kan gis.
- §7.7 Det skal tinglyses rett til parkering på henviste plasser før byggetillatelse til den enkelte hytte kan gis.
- §7.8 Det må foreligge tinglyst rett til legging av ledninger over de ulike eiendommene før byggetillatelse kan gis på hver enkelt eiendom.
- §7.9 Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til de siste tre hytter av hyttene 82, 84, 85, 86, 87, 88 før gjesteparkeringsplasser på P11 er etablert.

Side 7 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

1108 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 20.04.2020
Dato for siste endring: 29.12.2023

- § 7.10 f_P13 skal opparbeides med samme dekke som Veg01 før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye fritidsboliger.
- Det skal etableres universelt utformet adkomst fra f_P13 til BAS9 før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye fritidsboliger.
- GG skal opparbeides samtidig med landfast brygge tilhørende f_BAS13. GG skal følge høydekotene i terrenget og tilpasses eksisterende terreng ved at minst mulig masse fjernes. Om nødvendig må det godtas en helning på tvers og i lengderetning på inntil 15%. GG skal ikke opparbeides med toppdekke der det er fast terreng i dagen. Endelig utforming skal avklares i byggemelding.

Endringer etter vedtak:

| Dato | Saksnummer | Beskrivelse |
|------------|------------|---|
| 29.12.2023 | 22/00109 | <p>Endring : § 2.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone § 2.7.1</p> <p>§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone § 5.2</p> <p>§ 7 Rekkefølgekrav § 7.5</p> <p>§ 7.10</p> |

Side 8 av 8 Detaljregulering for hytteområde ved Sletten, del av gnr.98 bnr 4 m.fl PlanID 2010117

SERVITUTTER

21.10.2024 - Dokumentnr: 2122390 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Sletten Va-Drift Sa

Utdrag ligger vedlagt. Komplette dokument kan sendes på forespørsel.



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2122390/200
Attesteringsstidspunkt 2026-03-27 09:47

Side 1 av 31

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

| | | |
|---|------------------------|---|
| Innsenders navn (rekvirent): Sletten VA-SA v/styreleder Stein Hugo Heske | | Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 2122390 Tinglyst: 21.10.2024 STATENS KARTVERK |
| Adresse: C/O Advant AS, Reidar Berges gate 11 | | |
| Postnummer: 4013 | Poststed: Stavanger | |
| Fødselsnr./Org.nr. 931 630 520 og 831 229 012 | Ref.nr. | |

| | |
|--|--|
| 1. Hjemmelshaver (avgiver) | |
| Navn Se vedlegg s. 1-22 samt vedlegg A Fullmakter | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) Se vedlegg |
| Gjelder tinglysning i Sandnes kommune org nr 964 965 137 | |

| | | | | | |
|---|------------------------|--------------------|------|------|------|
| 2. Eiendom (avgivers) ¹ | | | | | |
| Kommun.nr. 1108 | Kommunenavn Sandnes | Gnr. Se vedlegg | Bnr. | Fnr. | Snr. |

| | | | | | |
|--|---|---|----------------------------------|------|------|
| 3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B | | | | | |
| A | Rettighet for fast eiendom (reall servitut) ⁴ | | | | |
| | Kommun.nr. 1108 | Kommunenavn Sandnes komm. org nr 964 965 137 | Gnr. Se vedlegg s 1 | Bnr. | Fnr. |
| B | Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse) | | | | |
| | Navn | | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | | |

| | |
|--------------------|--|
| Dato Se vedlegg | Hjemmelshavers underskrift ⁵  |
|--------------------|--|

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 1 av 2

Guse



Attestert kopi av dok.nr. 2024/2122390/200
Attesteringsstidspunkt 2026-03-27 09:47

Side 2 av 31

| | |
|---|---|
| 4. Beskrivelse av rettigheten ⁶ | |
| Rettighet Vann og Avløp. Se vedlegg s. 1 (av 22) for full beskrivelse. Se også vedlagte trase kart for VA Sletten (vedlegg B). | |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | |
| 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷ | |
| | |
| 6. Underskrifter | |
| Sted og dato Se vedlegg s 2-22 (hjemmelshavere) | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  |

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom

Side 2 av 2

Guse

Sletten VA-Utbygging SA – Org.nr 931 630 520 og Sletten VA-Drift SA – Org.nr. 831 229 012

Erklæring om rettighet

Vann- og avløpsanlegg i Sandnes kommune, kommunenr. 1108, område Sletten

- Undertegnede grunneier(e) gir herved vann- og avløpslaget Sletten VA-Utbygging SA org nr. 931 630 520 og Sletten VA-Drift SA org.nr. 831 229 012 varig rett til vederlagsfritt å legge, ha ledninger, kummer, grøfter o.l. i tilknytning til vann- og avløpsanlegget liggende på/langs eiendommen, samt rett til å drive vedlikehold jfr. pkt. 2. Sletten VA-Utbygging SA vil overdra anlegget til Sletten VA-Drift etter utbygging.
- Grunneier(e) gir Sletten VA-Drift SA rett til å drive vedlikehold av ledninger med varig rett til adgang over eiendommen til alle tekniske anlegg for fremtidig tilsyn, vedlikehold og utbedring.

Ved gravearbeider skal traseen settes i tilsvarende stand som den var før arbeidene ble igangsatt så langt det er mulig.

Etter anlegget er bygget, gjelder følgende for grunneier(e):

- Det skal ikke bygges over ledningstrase.
 - Avstand til nærmeste bebyggelse skal i prinsippet ikke være under 2,5 meter fra ytterkant rørledning. I spesielle tilfeller kan imidlertid Sletten VA-Drift SA vurdere å redusere avstanden.
 - Terrenget over traseen må ikke påfylles, senkes eller planeres uten godkjenning fra Sletten VA-Drift SA.
 - Det er forbudt å foreta sprengning, graving og/eller byggearbeider innenfor en avstand på 2,5 meter fra ledninger og kummer uten tillatelse fra Sletten VA-Drift SA. VA-laget må varsles før slike arbeid finner sted, og arbeidet må utføres etter de bestemmelser som VA-laget fastsetter.
 - Terrenget over ledninger kan nyttes til jordbruks- eller hageformål under forutsetning av at det ikke anvendes redskap med større akseltrykk enn 8 tonn.
- Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Sandnes kommune org. nr. 964 965 137.
 - Denne erklæringen tinglyses som rettighet/hefte på følgende eiendommer i Sandnes kommune (kommunennummer: 1108):

| | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| Gnr./bnr. 98/ 111 | Gnr./bnr. 98/ 122 | Gnr./bnr. 98/ 450 |
| Gnr./bnr. 98/ 61/344 | Gnr./bnr. 98/ 93 | Gnr./bnr. 98/ 91 |
| Gnr./bnr. 98/ 340,457 | Gnr./bnr. 98/ 110,148 | Gnr./bnr. 98/ 94 |
| Gnr./bnr. 98/ 70 | Gnr./bnr. 98/ 297 | Gnr./bnr. 98/ 77 |
| Gnr./bnr. 98/ 138 | Gnr./bnr. 98/ 71,343,242 | Gnr./bnr. 98/ 53 |
| Gnr./bnr. 98/ 98,35 | Gnr./bnr. 98/ 407 | Gnr./bnr. 98/ 101 |
| Gnr./bnr. 98/ 72, 92 | Gnr./bnr. 98/ 102 | Gnr./bnr. 98/ 54,38 |
| Gnr./bnr. 98/ 58 | Gnr./bnr. 98/ 63,314 | Gnr./bnr. 98/ 59 |
| Gnr./bnr. 98/ 149 | Gnr./bnr. 98/ 137 | Gnr./bnr. 98/ 458 |
| Gnr./bnr. 98/ 66 | Gnr./bnr. 98/ 75 | Gnr./bnr. 98/ 39,339 |
| Gnr./bnr. 98/ 129 | Gnr./bnr. 98/ 62 | Gnr./bnr. 98/ 42,95 |
| Gnr./bnr. 98/ 36,131,388 | Gnr./bnr. 98/ 130 | Gnr./bnr. 98/ 4 |
| Gnr./bnr. 98/ 383 | Gnr./bnr. 98/ 104 | |
| Gnr./bnr. 98/ 37 | Gnr./bnr. 98/ 103 | |

Side 1 av 22

Erklæring om rettighet: Vann- og avløpsanlegg i Sandnes kommune, kommunenr. 1108

Cina

Randi Fagerlund

Fra: Monica Raaen <raar67@gmail.com>
Sendt: mandag 21. oktober 2024 10:39
Til: Randi Fagerlund
Kopi: Stein Hugo Heske
Emne: Tinglysning samedokument erklæring om rettighet Sletten - 1108

VARSEL: Avsenderen er fra utenfra organisasjonen. Vær trygg på innholdet før du trykker på linker eller åpner vedlegg. Er du i tvil tar du kontakt med IT Servicedesk.

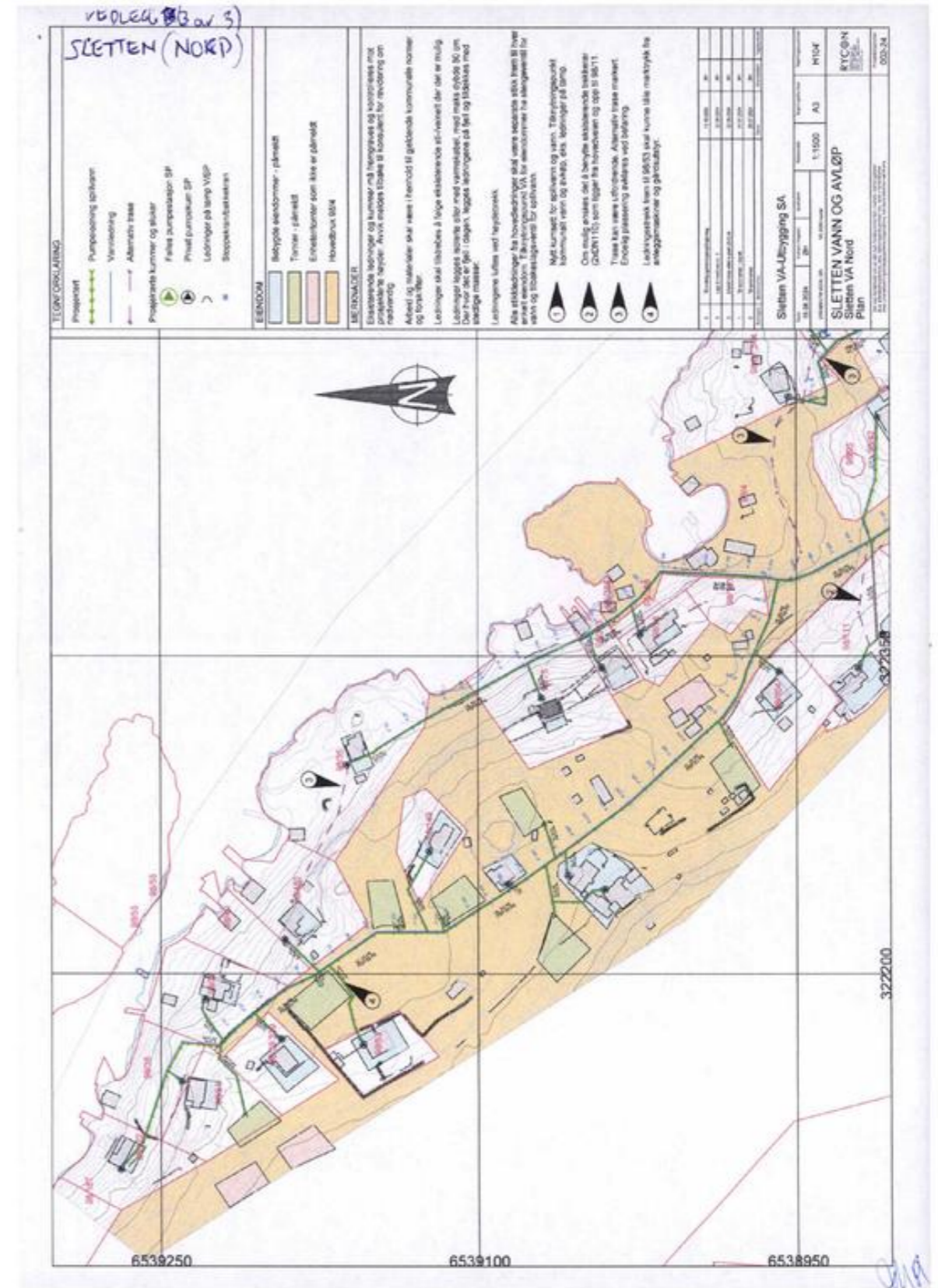
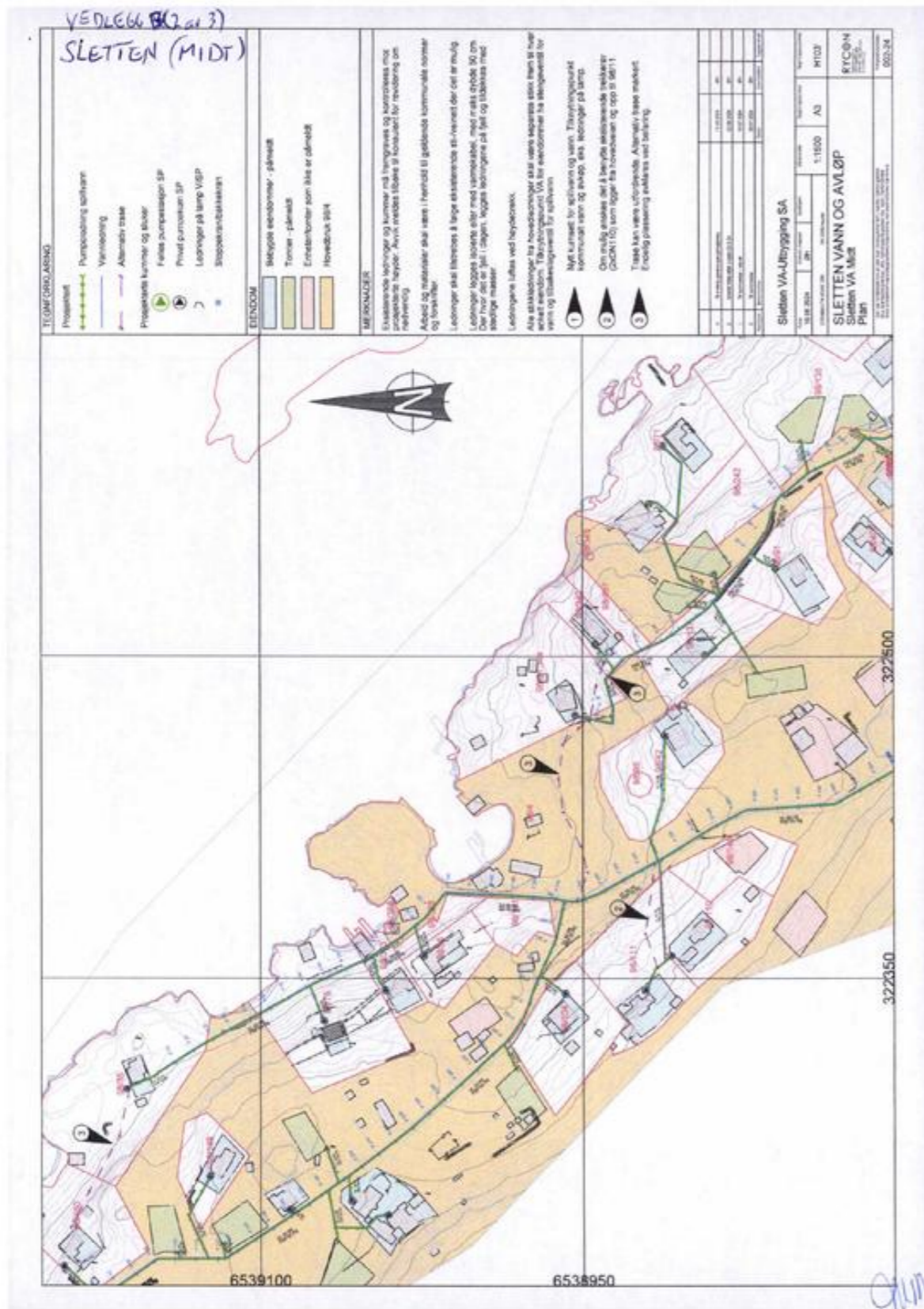
Hel,
 Ref hyggelig samtale i dag.
 Bekrefter det er en feil i erklæring om rettighet dokument der vi lister opp alle eiendommer.

På Linje 6 står det:
 Gnr/bnr 98/ 98,35

Bnr 98 skal strykes (kun bnr 35 er korrekt).

Mvh
 For Sletten Vann og avløp
 Monica Sjø Raaen
 Styremedlem

1



Bl. nr. 731. Avskrift. Godkjent til innheftning i panteboken.

Di. 31/12 dagbok nr. 3981 1939

RICH. ANDVORD
LANS-REGISTRAR
OSLO

Skylddelingsforretning.

Ar 1939 den 24/2 avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Selvereg
g.nr. 34 br.nr. 4 av skyld mark 0,68 i Hotland
herred tilhørende Kare O. Skjerve
i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Sverre Hauge
Selvereg

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har samtiden avlagt ed som skjønsmenn

Ved forretningen møtte: ¹⁾ Kjoper og selver, flere færdige ikke nødvendige i varsel.

Mennene valgte til formann Ola G. Skjerve

Over de m del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:²⁾
Utgangs punktet begynner i parsellens vestre hjørne, hvor det er innlagt et x i berg. Ved en fjellvegg, går herfra i retning 1 1/2 m til x i berg. Bøier her lidt østover 20,70 m til nedre st. Går herfra i sydøstlig retning 30 m til x i bergkant. Bøier her lidt sydligere 27 m til x i berg i inner delen av fjellgrense. Bøier så s.v. 20 m til x i inner berg nabbe. Herfra i nordøstlig retning 15 m til x i fjellrinn, og videre i vestlig retning.

1) Hvis nogen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).
2) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det fornødne herom.

38,40 m. til utgangs punktet.
Parsellen har vestre til byggeveien og syden
etter gammel anvisning, tilkales det å legge
båt i selverens byggen.
Gjerdet plukke på vider. Bøier.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsformodenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, at den parsel, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes, eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende oiemed? *Høy Meland*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26 juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de m fraskilte del ble bestemt til 1 år

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,67 mkk.

De m fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Hingstun

Bestemmelsene angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysning:³⁾

Bæres av Hingstun

1) Det som ikke passer overstrykes.

2) Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9 februar 1923 nr. 2, § 21).

3) Hvis det ikke opplyses eller fra nogen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling,¹⁾ og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra nærværende forretnings tinglysning.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til avlagt ed eller tilbud om ed.²⁾

Vi har bestemt, at Ola G. Sjølland skal besørge forretningen innlevert (innsendt) til tinglysning.

Ola Sjølland, Karl V. Linné, Emek Linné

Bealtakk

Som kjøper: S. Sjøgaard, Sjølland

Som selger: Karl O. Sjølland

Antatt til tinglysning 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 98 br.nr. 70

1) Det som ikke passer overstrykes.



PROAKTIV EIENDOMSMEGLING SANDNES
LANGGATA 3
4306 SANDNES

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 68-24-0125 (Øyvind Rege)
Vår referanse: 3481193/24013026
Bestilling: C3 2024-05-15 (7) 140

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 540532 **Embete:** 200 **Registrert:** 8.7.2011 **Rettsstiftelse:** BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|--------------|------|------|------|------|
| 1108 SANDNES | 98 | 93 | 0 | 0 |

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2011/540532/200
Uthentet 2024-05-15 09:57

Side 1 av 2



VEIRETT PÅ GNR. 98 BNR. 93 I SANDNES

Undertegnede, Anne Reidun Puntervold pnr. som er eier av ovennevnte eiendom gir med dette veirett over min eiendom for eiendommen gnr. 98 bnr. 70 og 177 i Sandnes. Vei kan opparbeides langs grensen mot øst og langs offentlig vei i en bredde på 3 meter med tillegg av nødvendig plass for groft og veiskulder. Jf. vedlagte kartskeisse hvor plass for veirett er skravert. Kartskeissen undertegnes av begge parter samtidig med underskrift av denne erklæring.

Kostnad med opparbeidelse av vei bæres av eier av gnr. 98 bnr. 70 og 177 som også har ansvar for fremtidig vedlikehold av veien. Eier av bnr. 93 forbeholder seg rett til å dele veiretten med annen eiendom som eventuelt blir utskilt fra bnr. 93 mot at denne eiendom betaler sin forholdsmessige del av opparbeidelseskostnaden til eier av bnr. 70 og 177 og deler kostnader til vedlikehold forholdsmessig.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 98 bnr. 93 i Sandnes. Tinglysingsutgifter for denne erklæring betales av eier av gnr. 98 bnr. 70 og 177.

Sandnes, den 20.05.2024. Jeg samtykker i denne erklæring.

Anne Reidun Puntervold
Anne Reidun Puntervold Thoralf Puntervold (ektefelle)

Som eier av gnr. 98 bnr. 70 og 177 i Sandnes aksepterer jeg veirett og plikter i henhold til denne erklæring.

Tone Kari Drechsler
Tone Kari Drechsler

Rett underskrift og alder over 18 år bevitnes.



Doknr: 540532 Tinglyst: 08.07.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Børge Olsen-Hagen
Børge Olsen-Hagen, eiendomsmegler
Dronningåsen 67, 4032 Stavanger

Rett kopi bekreftes.

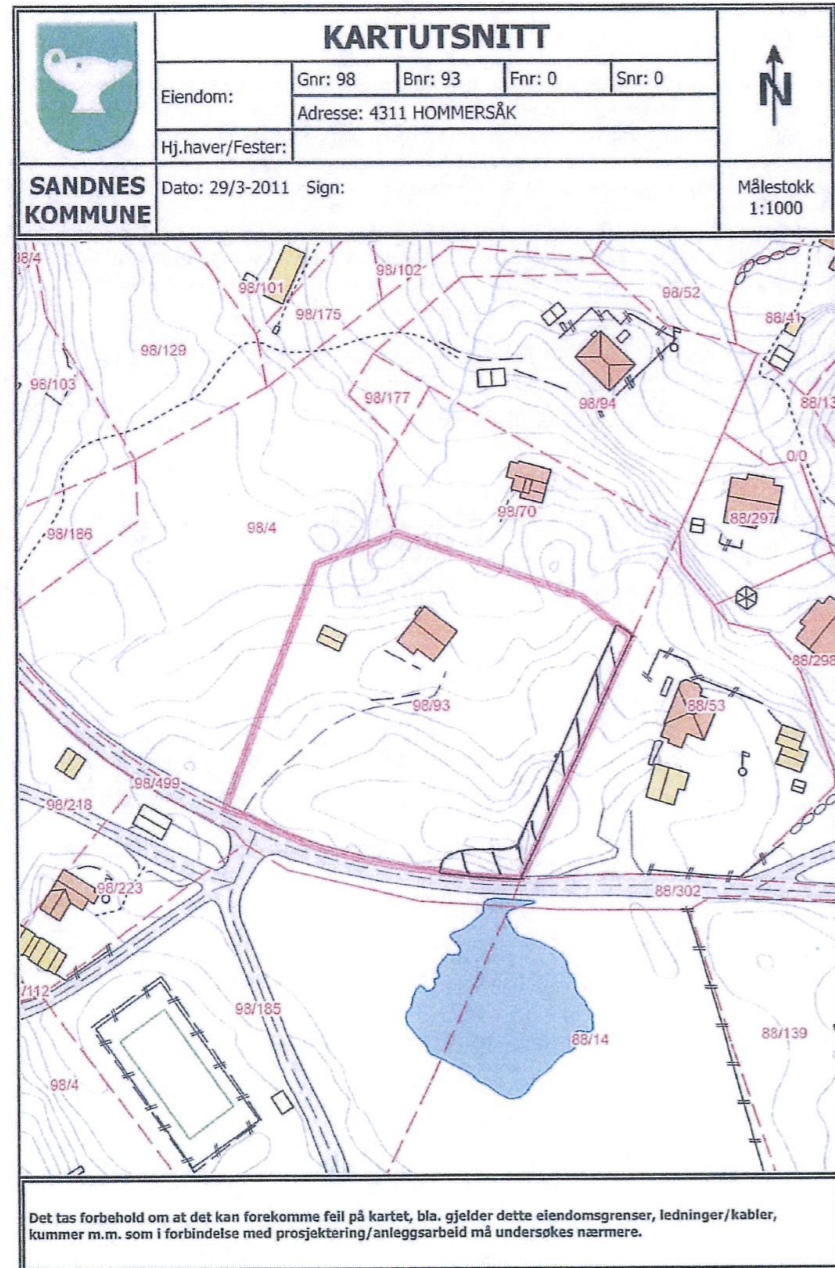
Børge Olsen-Hagen
Børge Olsen-Hagen
Eiendomsmegler



Attestert kopi av dok.nr. 2011/540532/200
Uthentet 2024-05-15 09:57

Utskrift

Page 1 of 1



Sandnes 29.3.11
 Anne Rindem Rønnefeldt

<http://kart.nois.no/smart/Content/printDynaLeg.asp?Left=322623.05998431996&Bott...> 29.03.2011

BYGG DOK.

Proby AS
Welhavensvei 15
4319 SANDNES



Sandnes, 26.06.2017

Deres ref: Vår ref: 16/13895-10
Saksbehandler: Beate Kristine Asbjørnsen Arkivkode: 98/70

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3

Gnr./Bnr: 98/70 Byggeadresse: Bersagelveien 592

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning-40 Riving av hele bygget;161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Tiltaksklasse: 1

Ansvarlig søker m/adr: Proby AS, Welhavensvei 15, 4319 SANDNES

Tiltakshaver m/adr: Nils Atle Stødle, Madlatua 22, 4045 HAFRSFJORD;Kurt Terje Øvrebø, Ospebergleitet 5, 4045 HAFRSFJORD

Søknad om tillatelse datert: 09.03.2017 mottatt: 09.03.2017
Siste dokument mottatt: 19.05.2017

Fakta:

Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig, og å oppføre ny fritidsbolig. Deler av fritidsboligen ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø.

BRA fritidsbolig: 84m²
BYA fritidsbolig: 99m²

Det er bygd ut kommunale vann- og avløpsledninger i området. Kommunen vil etter hvert sende ut pålegg om tilknytning, og eiendommen kan derfor bebygges med 84m² BRA når tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet i henhold til kommuneplanen punkt 4.5.

Gjeldende plan:

Kommuneplanen for Sandnes kommune 2015-2030 med bestemmelser og retningslinjer. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse. Deler av eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Protest og merknad:

Naboer er varslet om tiltaket. Det foreligger merknader fra naboer på eiendommene gnr. 98 bnr 94, og gnr. 98 bnr. 93.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Eier av eiendom 98/94, Marit Sylvia Husberg, skriver at hun ikke er enige i flytting av erstatningshytte da deler av hytten blir liggende innenfor 100-metersbeltet til sjø. Videre skriver hun at deler av 30m² terrasse blir plassert 1,5 meter over terreng, og mener at dette vil medføre en betydelig nytte- og verdiforringing av egen eiendom. Husberg skriver at hun ser helst at tiltaket avventer til den pågående reguleringsplanen er ferdigstilt. Det påpekes også at ingen av hennes tidligere merknader er tatt til følge, og at hun derfor opprettholder merknadene fra tidligere søknader.

Tidligere merknader fra Husberg har vært at hun er uenig i at hytten skal flyttes sidevis da dette ikke er en bra løsning for noen av naboeierne eller er den beste løsningen for terrengtilpassing. Husberg mener hytten bør plasseres mest mulig på samme sted som eksisterende men ved av den trekkes bakover så den kommer 4 meter fra nabogrensen og senkes ned i terrenget.

Kommentarer fra søker vedrørende merknader fra 98/94 Husberg:

«Fritidsboligen som skal erstattes ligger innenfor 100- meter fra sjøen og størrelsen på erstatnings-fritidsboligen er innenfor rammene som kommuneplanen legger for nye fritidsboliger i dette området. Tiltaket flyttes da det ikke ble mulig å få erklæring for bygging nærmere en fire meter fra grense mot 98/93. Ny terrasse er prosjektert skrått mot nord-vest for best mulig tilpasning til terreng. Ny fritidsbolig er langt over mulig avstand til deres grense og lengre fra en eksisterende fritidsbolig.»

Eiere av eiendom 98/93, Aud Helen Melleby og Morten Frederiksen, refererer i sin nabomerknad til brev som er sendt fra kommunen til tiltakshaver i saken, hvor det påpekes at hytten ikke er tilpasset terrenget. Melleby og Frederiksen mener at ettersom hytten nå er flyttet 4 meter fra deres nabogrense må det tas ytterligere hensyn til påpekte mangler fra Sandnes kommune angående nedsenking, tilpassing i terrenget og massebalanse. De mener 20 cm er langt ifra nok for å tilfredsstillende manglene påpekt i brev fra Sandnes kommune. Melleby og Frederiksen også at hytten kan flyttes lengre mot nord, da 4 meter anses for tett på deres eiendom. Videre mener de at foreslått størrelse på erstatningshytten både er for stor i forhold til den tette plasseringen og i forhold til størrelse på eksisterende hytte. Om dette skriver Melleby og Frederiksen blant annet følgende: «For at hytten skal falde inn i det nåværende område/miljø, terreng og ift vor eksisterende hytte må erstatningshytten således reduseres i størrelse. Vi foreslår dessuten av skråttaket fjernes. I følge vor forståelse er skråttaket tenkt brukt som hems og har derfor kun lille nytteverdi for tiltakshaver hvorimot den vil ta ytterligere utsikt fra vor hytte.» Som avslutning skriver de at de er innforstått med at det skal bygges en erstatningshytte men håper at tiltakshaver og Sandnes kommune tar hensyn til det eksisterende terreng og vegetasjon samt deres hytte slik at tiltaket får minst mulig ulemper for dem.

Kommentarer fra søker vedrørende merknader fra 98/93 Melleby og Frederiksen:

«Erstatnings-fritidsboligen er nå plassert innenfor lovlig avstand til nabogrense og høydeplassert innenfor anbefalinger fra kommunen. Det er god massebalanse og tilpasning til tomten. Forskyvning mot nord-øst, bak eksisterende hytte vil gi store terrenginngrep. Fritidsboligen er innenfor rammene i kommuneplanen, vedrørende størrelse og høyder. Med de tilpasninger og justeringer som nå er foretatt, er tiltaket godt tilpasset terreng og alle forhold til naboeiendommene.»

Byggesakssjefens vurdering:

Byggesakssjefen vil først presisere at en liten del av omsøkt tiltak ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Søker har sendt inn et situasjonskart som viser en grense på tvers av eiendommen hvor 100-metersbeltet er gjeldende. Byggesakssjefen viser til vedlagt kartgrunnlag, hvor korrekt linje for 100-metersbeltet er anvist.

Det har over en tid vært uenigheter rundt plan- og bygningsloven § 1-8 (forbud mot tiltak langs sjø), og hvilken virkning denne paragrafen har for eldre reguleringsplaner uten byggegrense og kommuneplaner. Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte ut et brev til fylkesmennene 08.03.2017, hvor det konkluderes med at byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Sandnes kommune har ikke fastsatt byggegrenser i kommuneplanen, og forbudet blir derfor i utgangspunktet gjeldende selv om kommuneplanen inneholder bestemmelser som sier noe om hvilke tiltak som tillates og arealbegrensninger for disse tiltakene. Byggesakssjefen har imidlertid bedt om en avklaring fra fylkesmannen på hvordan dette påvirker kommuneplanen i Sandnes kommune. I svaret fra fylkesmannen står det at loven åpner for at det etter forholdene vil være mulig å fastsette unntak fra byggeforbudet i § 1-8 for påbygg/tilbygg til bygninger innenfor 100-metersbeltet dersom lokalisering av bygningene er klart angitt på plankartet, og det samtidig gis utfyllende bestemmelser om maks tillatt størrelse. Begrepet «byggegrense» må i enkelte tilfeller kunne gis en utvidende tolkning slik at det også omfatter tilfeller der bygningers lokalisering og omfang i 100-metersbeltet mot sjø på annen måte enn ved ordinær byggegrense mot sjø er klart angitt på plankart med tilhørende bestemmelser.

Byggesakssjefen mener at områder som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel faller inn under en slik «utvidet tolkning» ved at man har gått inn i bestemte områder i kommunen og tillatt erstatning av lovlige bygg på disse eiendommene. Noen av områdene for fritidsbebyggelse er 100 meter fra sjøen, mens andre er avsatt helt ned til sjøkanten. Byggesakssjefen mener at kommunen i disse tilfellene har foretatt en konkret vurdering hvor i kommunen man tillater eiendommer i 100- metersbeltet å bygge erstatningsbygg dersom det er et lovlig oppført bygg på eiendommen fra før. Det er ikke avsatt byggegrenser på eiendommen, fordi det er et generelt krav om regulering innenfor områdene som er avsatt til fritidsbebyggelse. Punkt 4.1 i kommuneplanen sier likevel at plankravet ikke er gjeldende for erstatning av bygg/tiltak som er lovlig oppført, og byggesakssjefen legger til grunn at kommunen har gjort en vurdering som tilsier at man kan bygge erstatningsfritidsboliger hvor som helst på disse eiendommene så lenge det følger kravene angitt i § 4 i kommuneplanen samt plan- og bygningsloven § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense.

Når det gjelder nabomerknadene viser byggesakssjefen til at disse stort sett er knyttet opp mot plasseringen av fritidsboligen. Husberg, eier av eiendom 98/94, skriver blant annet at hun ikke er enig i plasseringen av hytten da den ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Samtidig skriver hun at hun mener fritidsboligen burde plasseres ca. samme sted som i dag, men trekkes litt tilbake slik at fritidsboligen kommer 4 meter fra deres felles eiendomsgrense og samtidig legges lavere i terrenget. Byggesakssjefen viser til at dersom fritidsboligen skulle plasseres samme sted som i dag, men trekkes et par meter tilbake, ville fritidsboligen vært plassert enda nærmere sjøen, og mer av fritidsboligen ville vært innenfor 100-metersbeltet. Slik tiltaket er plassert i dag er det bare en liten del i nord som ligger innenfor 100-metersbeltet. Byggesakssjefen kan ikke se at eier av 98/94 vil få en forringelse av sin eiendom ved at fritidsboligen flyttes lenger vekk fra deres felles eiendomsgrense. Hvis omsøkt fritidsbolig var plassert i tråd med ønske fra eier av eiendom 98/94 ville dette også medført større terrenginngrep på eiendommen i form av sprenging.

Husberg skriver også at omsøkt terrasse ligger 1,5 meter over terreng og at dette vil forringe sin eiendom. Byggesakssjefen viser til innsendte tegninger som viser at terrassen vil bli plassert på planert terreng, i samme høyde som fritidsboligen. Ved at fritidsboligen flyttes ca. 10 meter lengre sør og vest, bort fra naboeiendommen 98/44, mener byggesakssjefen at dette fører til mindre innsyn totalt sett på eiendom 98/44.

Aud Helen Melleby og Morten Frederiksen, eier av eiendom 98/93 har også merknader knyttet til plassering av omsøkt fritidsbolig. De går ut på at fritidsboligen ikke er tilpasset terrenget og viser til tidligere utgåtte brev fra Sandnes kommune. Byggesakssjefen har hatt møte med søker og

tiltakshaver blant annet vedrørende terrenginngrep. Ved forrige plassering var fritidsboligen prosjektert nærmere eiendom 98/93, og byggesakssjefen mente den gangen at tiltaket ikke var godt tilpasset terrenget, da tegningene viste en større tilførsel av masse. I møtet kom det blant annet fram at tegningsgrunnlaget var misvisende, slik at der så ut som om det skulle tilføres mer masse enn det som var realiteten. I ettertid har søker valgt å trekke hytten 4 meter fra nabo på eiendom 98/93 og dermed imøtekommet deres krav. Samtidig viser nye tegninger at det nå er god massebalanse ved at noe massen som fjernes på eiendommen er tilnærmet massen som legges til. Nåværende fritidsbolig er også senket ytterligere 20 cm, og søker har derfor imøtekommet kommunens krav om terrengtilpassing.

Til slutt ønsker byggesakssjefen å presisere at omsøkt tiltak holder seg innenfor bestemmelsene satt i kommuneplanen, både når det gjelder størrelse, utforming og høyder. Søker har innrettet seg etter de kravene som kommunen har stilt vedrørende avstand til naboeiendom og terrengtilpassing. Det påpekes også av nabo på eiendom 98/94 at tiltaket bør forventes til pågående reguleringsplan foreligger. Da omsøkt tiltak holder seg innenfor bestemmelsene for fritidsboliger i kommuneplanen har ikke byggesakssjefen hjemmel til å utsette saken i påvente av reguleringsplan. Byggesakssjefen har derfor ingen merknader til tiltaket.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skjje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

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

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

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

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

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

Kristin Totland
 Kristin Totland
 Seksjonsleder Byggesak

Beate Kristine Asbjørnsen
 Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
 06 Justert plassering Bersagelveien 592;Hytte Sletten, tegn. rev. 09.03.17;Oversiktskart_100-
 metersbeltet_1.500;Melding om rett til å klage

Kopi:
 Marit Sylvia Husberg, Bruvikveien 28 E, 4017 STAVANGER;Nils Atle Stødle, Madlatua 22, 4045
 HAFRSFJORD;Kurt Terje Ørebø, Ospebergleitet 5, 4045 HAFRSFJORD;Morten Frederiksen,
 Rognestubben 3, 4051 SOLA;Aud Helen Melleby, Rognestubben 3, 4051 SOLA

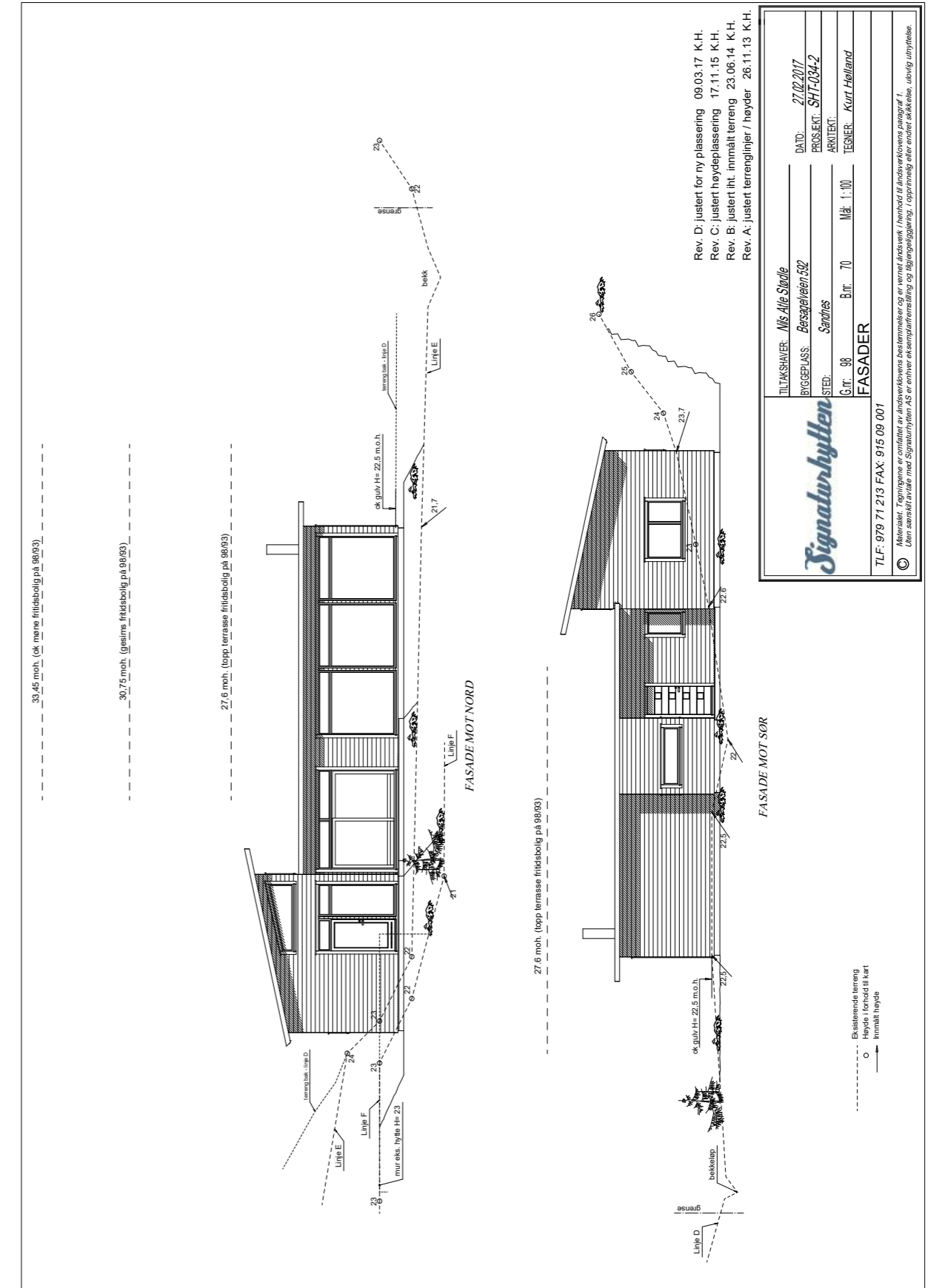
Endring i gebyrregulativ for Sandnes kommune fra 01.01.2017

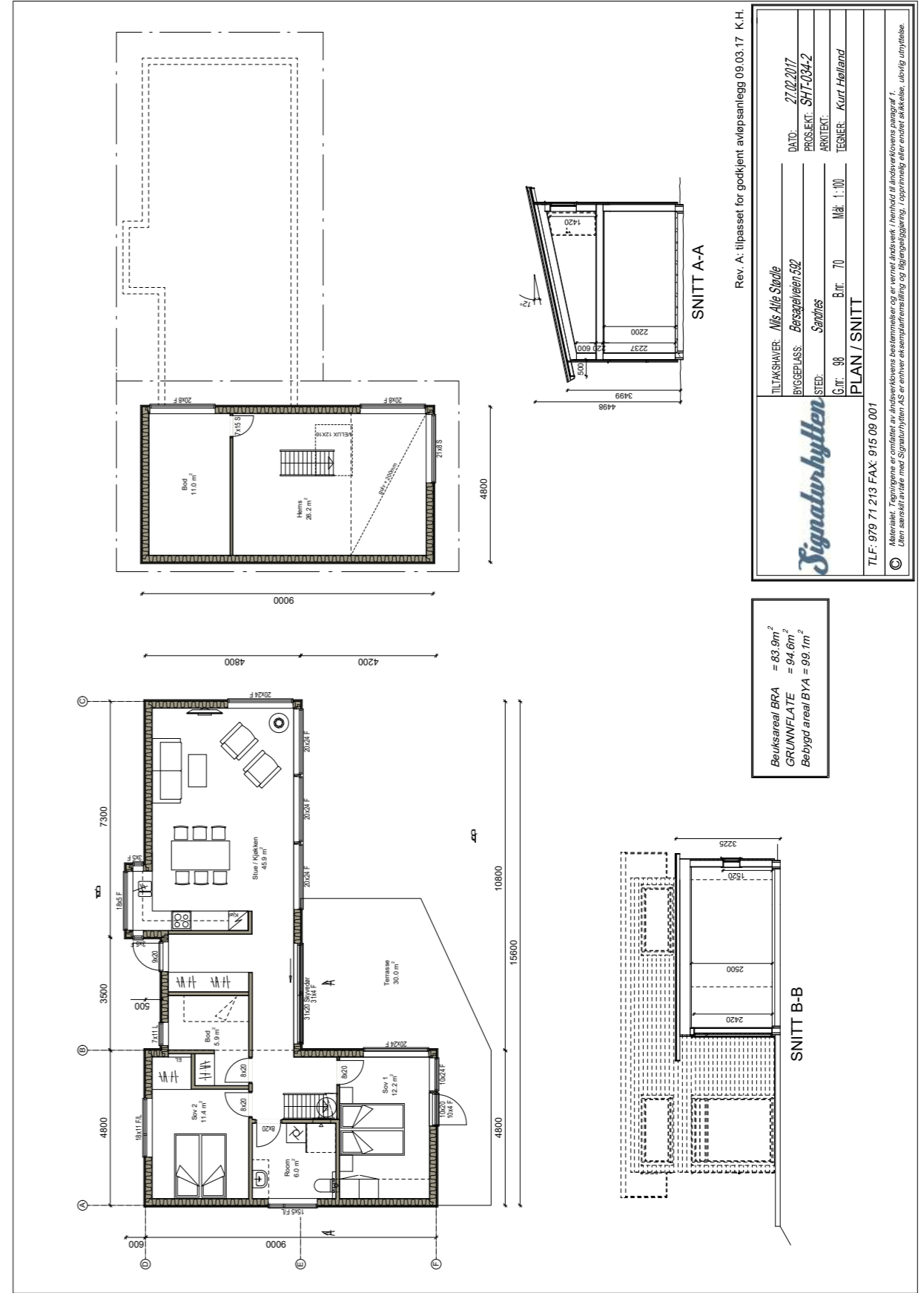
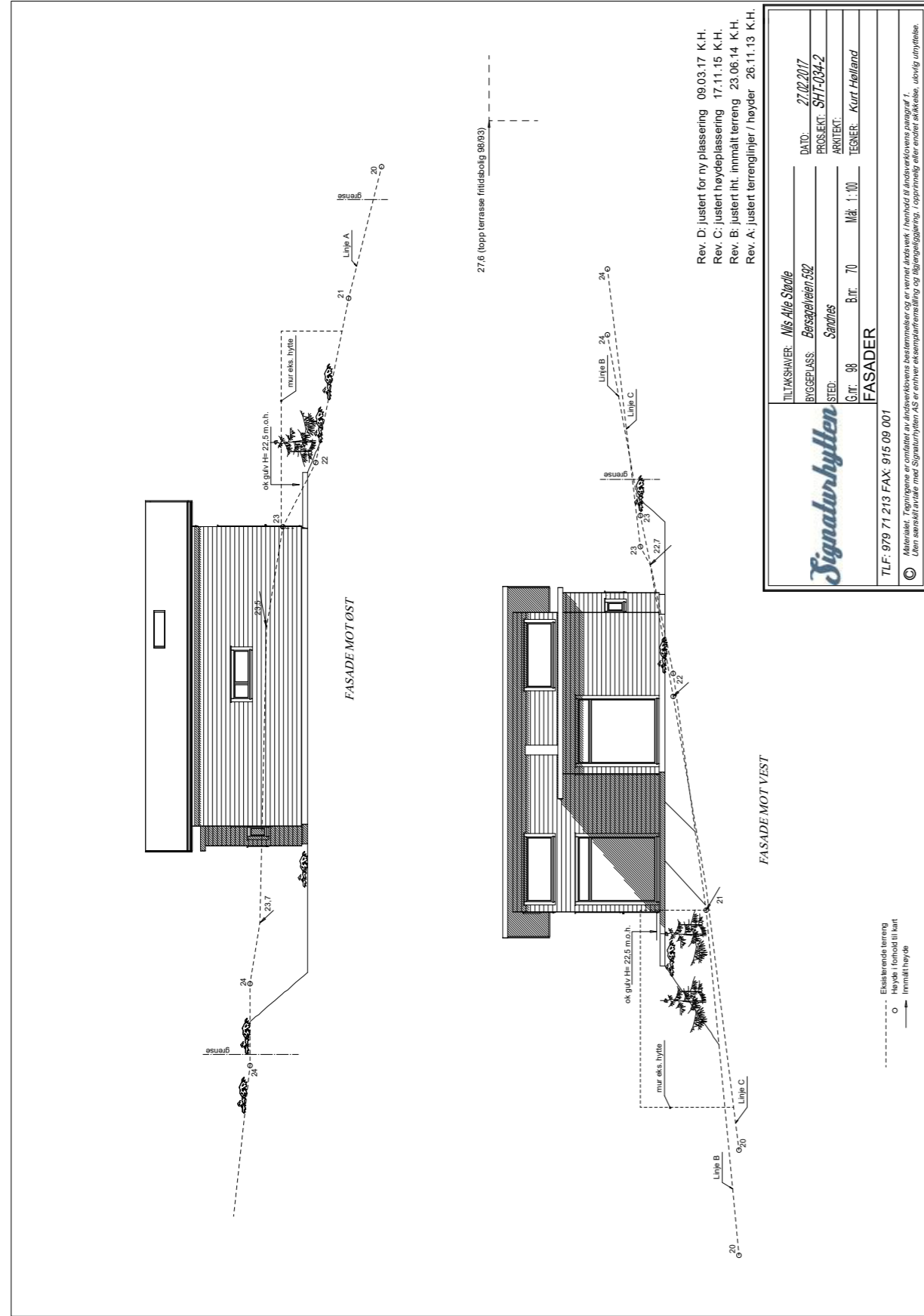
Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse er et unntak fra hovedregelen, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

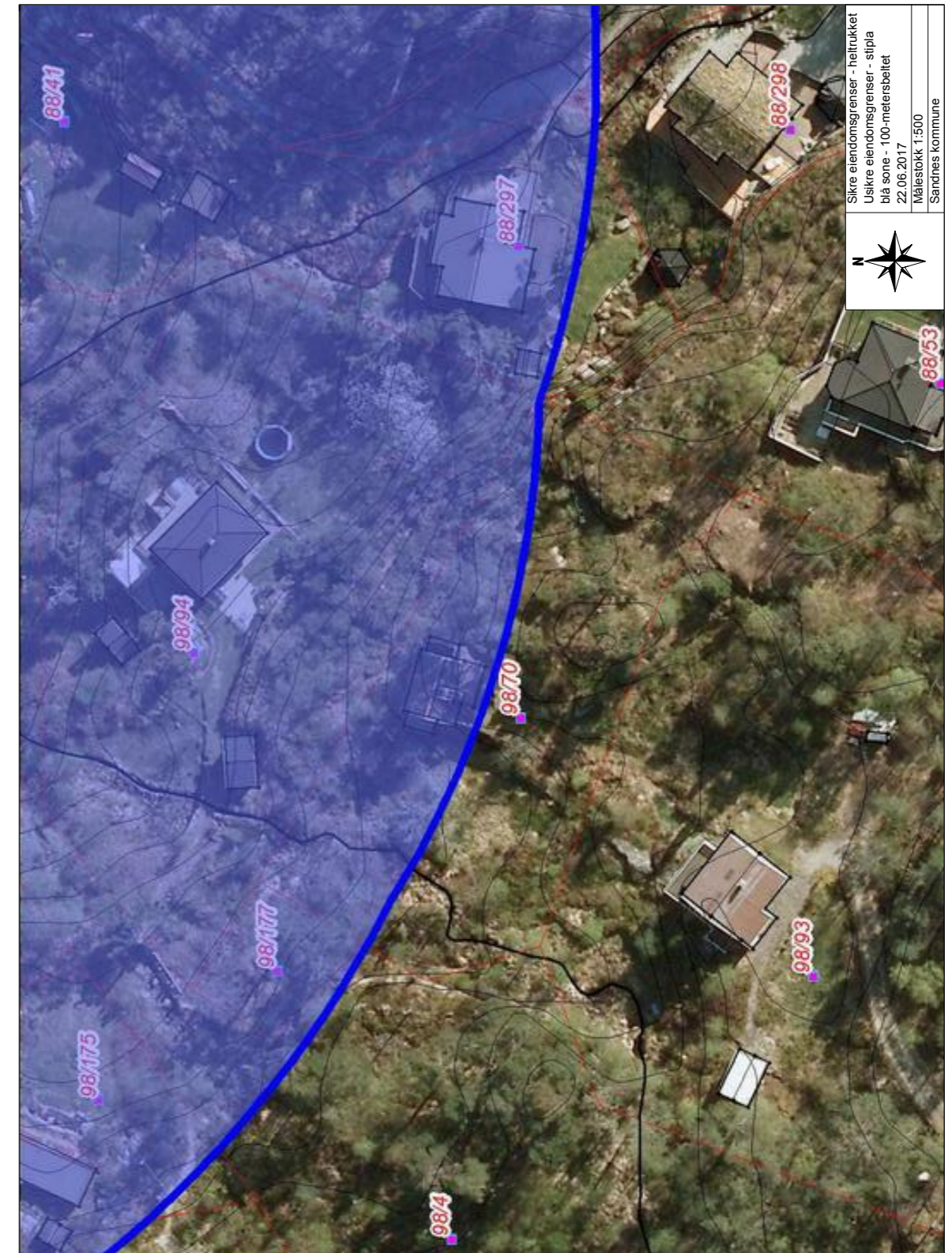
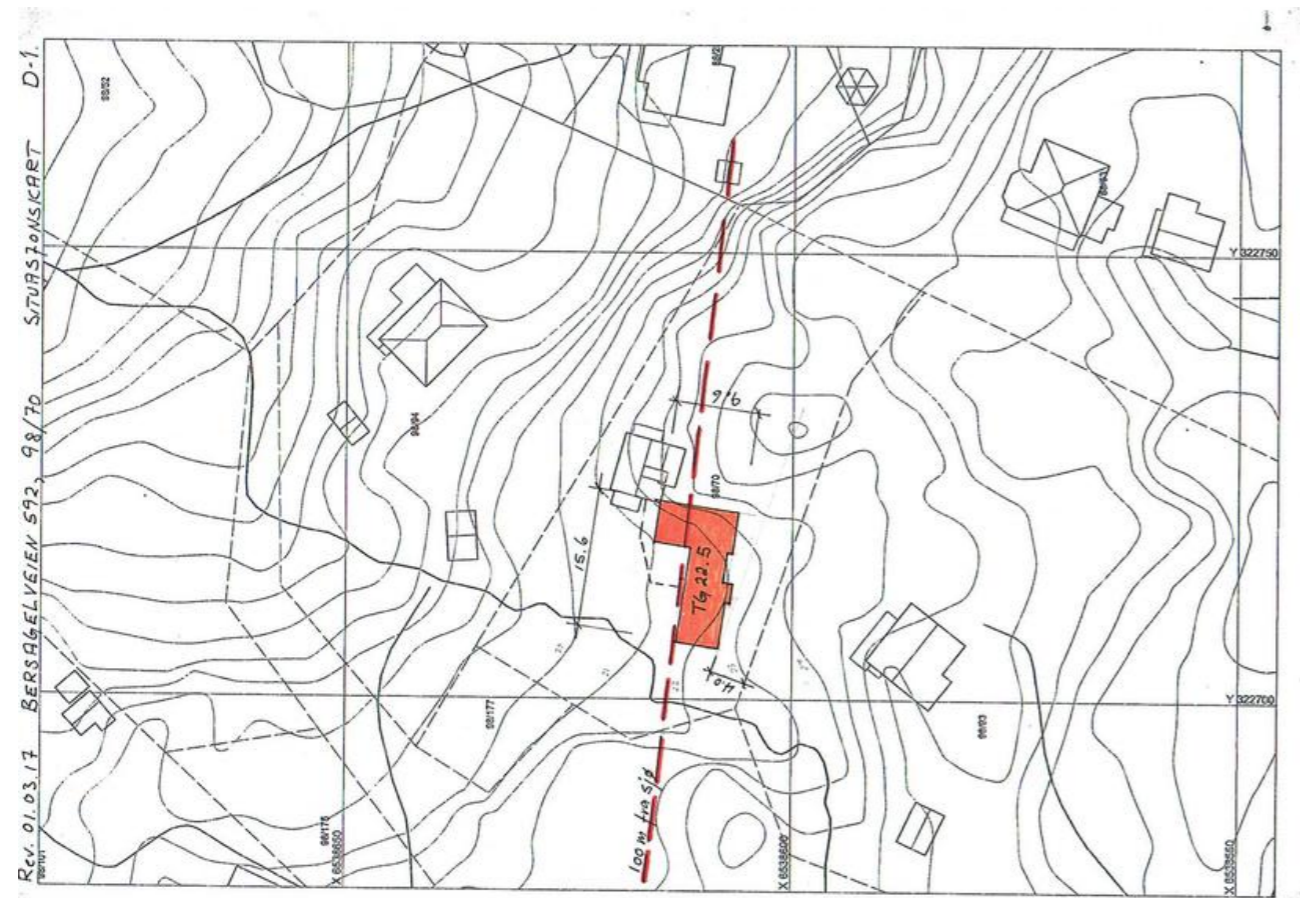
Behandling av søknader om midlertidige brukstillatelser medfører mye ekstraarbeid for kommunen og vil fra 01.01.2017 være gebyrlagt. Gebyret er fastsatt til 2.200 kroner.

Målet er at flere byggesaker avsluttes direkte med ferdigattest, og bidra til at det kun unntaksvis utstedes midlertidig brukstillatelse.

Gebyr for utstedelse av ferdigattest, er inkludert i gebyr for behandling av søknad om godkjenning av tiltak.







Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.



Sandnes, 22.12.2020

Deres ref:
Saksbehandler: Karl Anders Evensen

Vår ref: 20/27042-13
Arkivkode: 98/70

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10

Gnr./Bnr: 98/70 Byggeadresse: Bersagelveien 592

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning-40 Riving av hele bygget;161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Tiltaksklasse: 1

Ansvarlig søker m/adr: Proby AS, Vassbotnen 1, 4313 SANDNES

Tiltakshaver m/adr: Nils Atle Stødle, Madlatua 22, 4045 HAFRSFJORD;Kurt Terje Øvrebø, Ospebergleitet 5, 4045 HAFRSFJORD

Vedtak om midlertidig brukstillatelse

Vi gir midlertidig brukstillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10.

Bakgrunn for vedtak

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 14.12.2020.

Dere har bekreftet at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 26.06.2017 og 12.11.2020 (endring), og oppgitt at følgende arbeider gjenstår før dere kan søke om ferdigattest:

- Tilkobling til offentlig vann og avløp

Dere skal søke om ferdigattest innen 31.12.2021, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Dine rettigheter

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

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler via sentralbordet på 51 33 50 00 eller på e-post: postmottak@sandnes.kommune.no.

Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Karl Anders Evensen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Brannstasjonsveien 2, 4312 SANDNES;Nils Atle Stødle, Madlatua 22, 4045 HAFRSFJORD;Kurt Terje Øvrebø, Ospebergleitet 5, 4045 HAFRSFJORD

| Mottaker | Kontaktperson | Adresse | Postnummer |
|----------|---------------|--------------|-----------------|
| Geodata | | Postboks 583 | 4305 SANDNES |
| Proby AS | | Vassbotnen 1 | 4313 SANDNES |

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

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

Hvem kan du klage til?

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

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Hva skal være med i klagen

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

Du kan be om utsetting av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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

ERKLÆRING OM RETT TIL BÅTPASS/BÅTFESTE

På eiendommen gnr. 98 bnr. 4 i Sandnes kommune («Eiendommen») er en vik «Grønnevik» hvor det er mulighet for å kunne feste 1-2 mindre båter (maks 15 fot) i land ved at disse er forankret/festet i akterenden med et lodd ute i sjø. Der er ingen brygge, slik at feste i land må etableres der grunneier anviser. Videre må båten forankres slik at denne ikke er til hinder for bading i viken.

Det skal betales en årlig avgift for leierett til båtplass/båtfeste lik avgiften som til enhver tid betales for leie av båtplasser på eiendommen gnr.98 bnr.4 i Sandnes kommune.

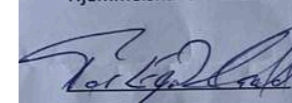
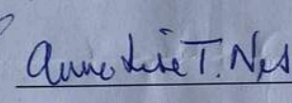
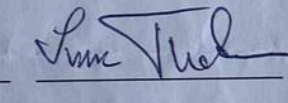
Området Grønnevik hvor båtplassen/båtfestet ligger er markert på kart vedlagt som **vedlegg 1**.

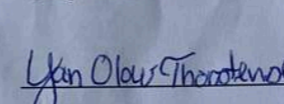
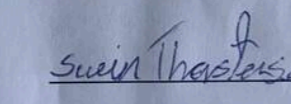
Undertegnede hjemmelshavere til Eiendommen, erklærer at gnr. 98 bnr. 70 i Sandnes kommune har rett til én båtplass/båtfeste i anvist område i Grønnevik under forutsetning av betalt årlig avgift for leieretten.

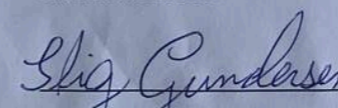
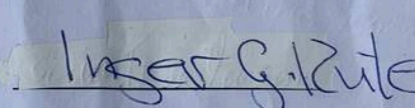
Denne erklæringen erstatter alle tidligere avtaler/rettigheter for eiendom gnr. 98 bnr. 70 i Sandnes kommune knyttet til båtplass/båtfeste.

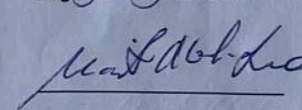
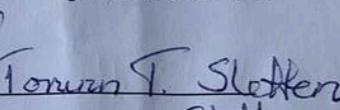
Erklæringen kan tinglyses som en heftelse på eiendom gnr. 98 bnr. 4 i Sandnes kommune.

Hjemmelshavere til Eiendommen,

  
Tor Egil Haaland Anne Lise Nes Thorstensen Ivar Thorstensen

 
Jan Olav Thorstensen Svein Thorstensen

 
Stig Garmann Gundersen Inger H. Gundersen Krile

 
Marit Abel-Lunde Torunn Thorstensen Sletten

Stavanger, den 20/3-2026

Avtale om båtfeste

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 boligjakt 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

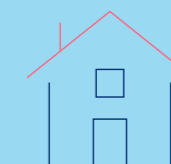
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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:

Bersagelveien 592, 4311 HOMMERSÅK. Gnr. 98, bnr. 70, i HOMMERSÅK kommune, oppdragsnr.: 1200260015
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEIENDOM :

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 videreformidlet 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



Øyvind Rege

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

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