

PROAKTIV

Nydelig tomt på 1,7 mål
Fantastisk sjøutsikt

Hytte m/anneks og båt plass



VIERVEIEN 136



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

• **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



VIER

Hytte med anneks og båt plass - nydelig og stor tomt på 1,7 mål - fantastisk sjøutsikt - bilvei helt frem og egne p-plasser

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vierveien 136, 4311
HOMMERSÅK

Gnr./Bnr.: Gnr. 98, bnr. 459, i
HOMMERSÅK kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 94.000,-

Totalpris: 3.084.000,-

Kommunale avgifter: 3.160,- pr. år

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1986

Rom/soverom: 4/3

BRA: 64 m²

BRA-i: 54 m²

Garasje/Parkering: 3 p-plasser på egen
tomt like ved hytteveggen.

Tomt: 1699.1 m²

Energimerke: Energiklasse: ORANSJE F

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	44	49	50
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
77	85	101	114
Egenerklæring	Kommunale opplysninger	Erklæringer	Budsjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



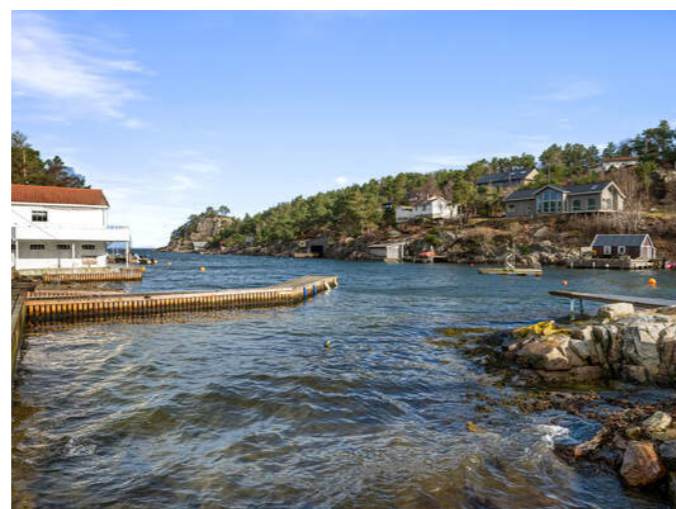
VIER

Kommune: HOMMERSÅK / Område: Vier

Med en ny hytte følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Kortreist, utsikt, sjøliv, sol, hyttekos. Har du hytte på riktig sted - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser på Vier ved Høgsfjorden. Området rundt Vier kan blant annet på et trivelig hyttenabolag og flere flotte vikar til å utforske. Hytten har en fantastisk sjøutsikt og gode solforhold på høyden. Ca. 5 minutters gangavstand til sjø og og bademuligheter omkranset av vakker natur, svaberg og turstier langs sjøkanten samt idylliske holmer i i Høgsfjorden. Det er et meget hyggelig fellesområde med bord/benker og bålpanner til fri benyttelse. Sandbunn for bading. Flåte med stupetårn sommerstid. Felleshus til samlinger og aktiviteter, eller en god drøs med hyttenaboene. Båtslipp like bortenfor båtplassen.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	39 min	🚗
🚉 Skeiane stasjon Linje L5	27 min	🚗 20.9 km
🚉 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	28 min	🚗 20.8 km
🚉 Vier Linje 45	5 min	🚶 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bryggen Hommersåk	9 min	🚗
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	9 min	🚗 6 km

VARER/TJENESTER

📦 Bryggen Senter Hommersåk	9 min	🚗
🏪 Vitusapotek Hommersåk	10 min	🚗

SPORT

🏀 Riska skole Ballspill, friidrett	10 min	🚗 6 km
🏀 Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	10 min	🚗 6.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

Transport

Det er bussrute fra Kolumbus med 5 daglige ruter (hverdag) som går ned til Viervågen. Dette gjør at veien blir brøytet og strødd av Sandnes kommune.

Ca. halvtimes spasertur til hurtigbåtkai på Stølsvik. Her kan en bestille plass på hurtigbåten som går mellom Hommersåk og Stavanger.

Ca. 20 min kjøring fra Sandnes, 35 min fra Stavanger. Ca 10 min. kjøring til Hommesåk sentrum.

Bebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Det gjøres oppmerksom på at Google maps viser feil ved å legge inn Vierveien 136. En må legge inn bruksnr. på eiendommen som veinr. Altså: Vierveien 459.

Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

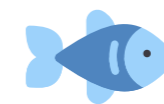
AVSTAND TIL BYER

Sandnes	28 min 🚗
Stavanger	44 min 🚗



AVSTAND TIL SJØ

177 m



HAVNER I OMRÅDET

- Litle Teistholmen
- Vadholmen
- Hommersåk havn
Drivstoff, matvarer



AKTIVITETER

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



VELKOMMEN TIL VIERVEIEN 136

Vi starter utendørs - hytta ligger på en stor 1,7 mål eiendom som består av god parkeringsplass, opparbeidet hagearealer, terrasseplattinger og naturtomt. Anneks og lekehytte.

Parkering

3 p-plasser på egen tomt like ved hytteveggen.

Tomtestørrelse

1699 m²

Beskrivelse av tomt

Eiertomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:

Byggemåte: 1991 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Søyelfundamenter.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak teknet Decra.

Vinduer og utvendige dører: Isoler glass.

Fritidsbolig med byggetillatelse i 1986 med påbegynt byggestart samme år. Byggets tilstand utvendig er av normal karakter for bygg av denne alder. Normal tilstand på kledning med lufting i tråd med byggeårets krav. Musesperre montert som lusing i kontrollposter. Av anmerkninger kommenteres råte i nedre del av vindski på oppsiden. Ellers forskriftsmangler mht åpninger og høyde på rekkverk for terrasse og trapp jf. dagens krav til sikkerhet.

Innvendig i normal stand uten anmerkninger av betydning. For bad er det valgt en annen løsning enn å kondemnere badet

fordi det er oppført før 1997. Valgt vurdering er basert på de enkelte elementer vis a vis dagens brukssituasjon, at det ikke søles med vann på vegger og gulv. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 12 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Rommet er ikke bygget etter dagens krav til våtrom da det ikke er tettesjikt med sluk i gulvet. Endringer som medfører vannsøl

TEKNISK GJENNOMGANG

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





må ikke gjennomføres.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Registrert råte i nedre del av vindski på oppsiden. Undertak/takshingel er fra byggeår.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er ikke etablert beslag i overgang kledning og terrassegulv. All kledning i kontakt med terrassegulv står av den grunn utsatt til.

Utvendig > Vinduer
Vinduene er ved befaringen 40 år gamle og vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vedlikeholdet fremstår som alminnelig godt gjennom årene. Det er ikke registrert skader i karmene ved befaringen. Isolerglass av denne alder har økt risiko for punktering mellom glasslagene.

Utvendig > Dører
Entredøren har svelling i brystningspanel. Terrassedør med punktert glass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket og åpningene i rekkverket er lavere og/eller smalere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Det er stedvise ujevnheter i gulv.

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

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

Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling
Veggflater er ikke vanntette, slik forskriften krever når rommet defineres som bad.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv
Rommet har fungert med dagens løsning og tilstand siden bygget sto ferdig i 1991. Det ikke er påvist skader.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
Helse, miljø og sikkerhet: Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

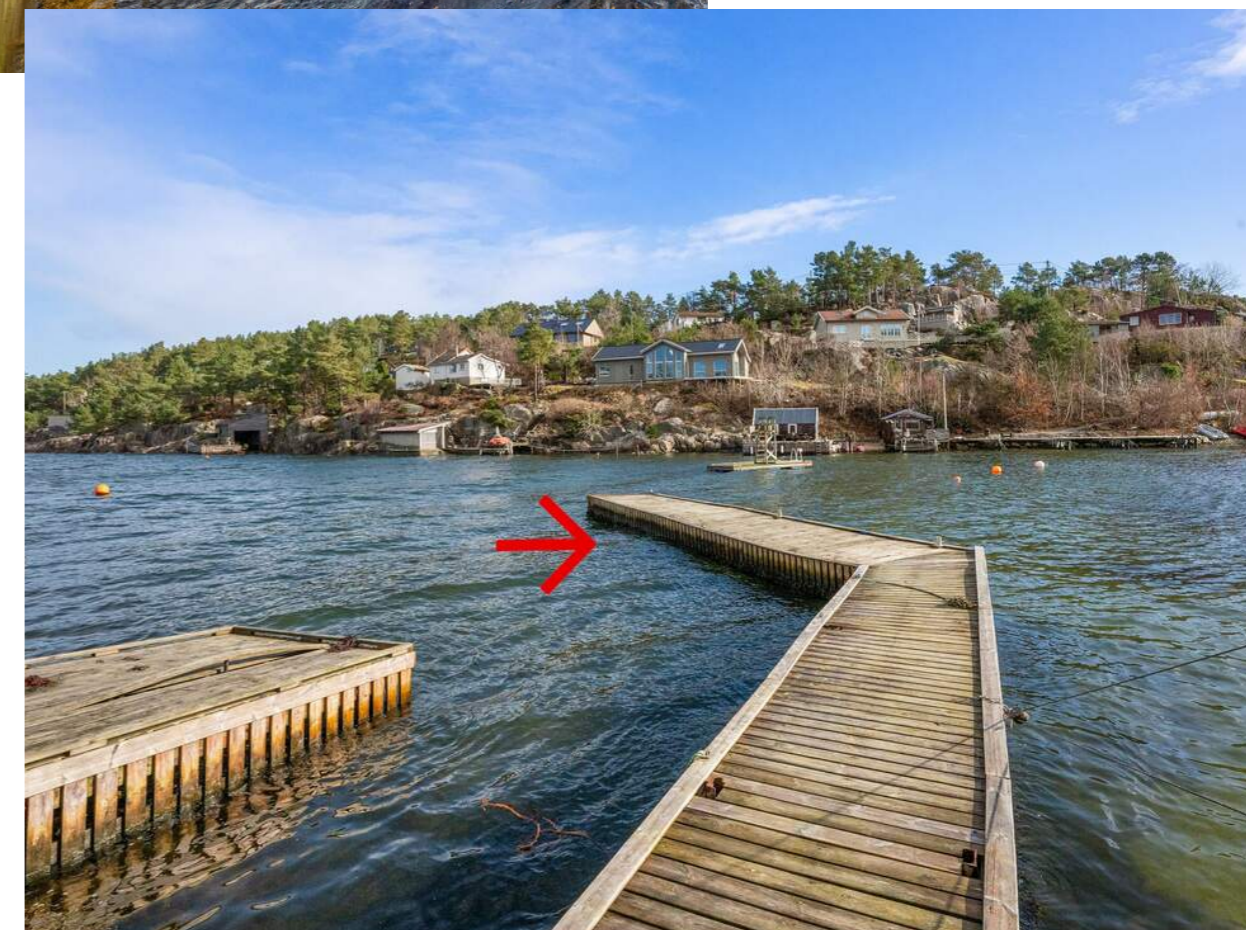
Bygningssakkyndig

Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Tirsdag, 10. februar 2026)



BÅTPLASS

Tinglyst rett til leie av båt plass i Viervågen medfølger. Nærmest evigvarende avtale med 30 år + forlengelser på 10 år om gangen.





VELKOMMEN INN!

Vi har nå sett på fasader, tomt, båt plass, fellesareal i Viervågen
og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i hytta og ta for oss alle rom.

Innhold

Fritidsbolig:
Entre, toalettrom, bad, gang, bod, 3 soverom og stue/kjøkken.

Anneks:
Alkove/gjesterom.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 44 kvm

Toalett er i seg selv ikke målbart fordi skillevegg mot entre, er for nær skrånning. Rommet er medtatt som toalettrom, men ikke medtatt i BRA.

Godkjente tegninger foreligger. Bod er bruksendret til bad, endringen er formelt søknadspliktig om rommet skal defineres som bad (oppholdsrom kontra lagringsrom)

Kommunale opplysninger:

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Det er gitt byggetillatelse på eiendommen 29.1.1986. Det er ikke gitt ferdigattest på eiendommen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av

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

Standard

Koselig hytte fra 1986 fra Solhytten. Fint vedlikeholdt gjennom årenes løp, dog fremstår hytten i dag med noe eldre hyttestandard. Noen oppgraderinger og påkostninger bør påregnes om man skal ha hytta opp på 2026 standard. Det er tilkoblet offentlig godkjent, privat avløpsanlegg. Innlagt vann fra brønnboring, felles med nabo i 138. Hytta har innlagt strøm.

Mulighet for trådløst nettverk: Starlink med ubegrenset data for 50-150 Mbit/s til 349,- pr mnd.

God og funksjonell planløsning. 3 gode soverom og godt med soveplasser. Stue med store vindusflater og nydelig sjøutsikt. Anneks med ytterligere soveplasser. Lekehytte.

Møbler og hvitevarer medfølger.

Stor og herlig tomt på 1,7 mål med terrasseplattinger, ulike solkroker og store muligheter for de som vil forme sitt eget paradisi.

Veien opp til hytta er nylig oppgradert og det er etablert parkeringsplasser like utenfor hytteveggen.

Båt plass ved brygge i Viervågen medfølger.





FUNKSJONELL PLANLØSNING

Entre, toalettrom, bad, gang, bod, 3 soverom og stue/kjøkken.

Alkove/gjesterom.





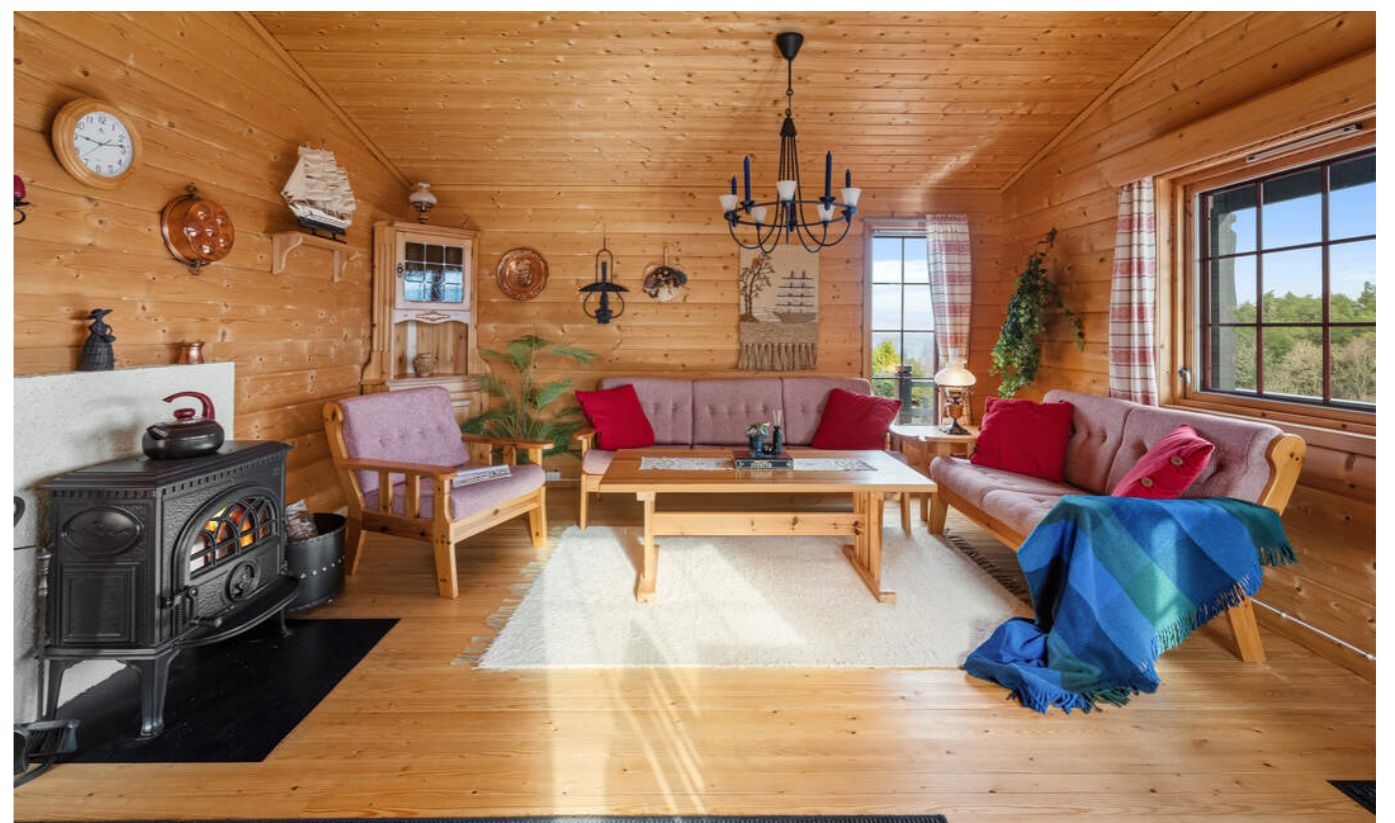
Oppvarming

Elektrisk.

Vedovn i stue.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven













ANNEKS

Anneks passer fint til overnattingsgjester eller for ungdommen. Her er også eget rom med mulighet.











KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

146.365,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2026. Dette inkluderer hytte/øyrenovasjon.

Kommunale avgifter

3.160,- for 2026

Info formuesverdi

Ikke beregnet.

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, avgifter ifbm. felles brønn, og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Drift av avløpsrenseanlegg kr. 2000,- for 2026

Leie av båt plass kr. 2.500,- pr. år (indeksreguleres)

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger byggetillatelse for hytta datert 31.01.1986.

Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til bad samt annekst og lekehytte ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/98/459:

14.02.1986 - Dokumentnr: 1734 - Bruksrett

Bestemmelse om bebyggelse. Erklæring om at hytten under ingen omstendigheter skal tas i bruk til helårsbolig eller bolig av permanent karakter.

20.01.2015 - Dokumentnr: 53573 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tilknytning til felles avløpsanlegg, med felles drift- og vedlikeholdsansvar.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Gnr. 98 bnr. 498 tilsluttet felles avløpsanlegg

Diverse påtegning

Gnr. 98 bnr. 390 tilsluttet felles avløpsanlegg

19.12.2025 - Dokumentnr: 1555667 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:22

Bestemmelse om veirett over hovedbruket og vedlikehold.

03.03.2026 - Dokumentnr: 244344 - Bestemmelse om

båtplass/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:547 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:547 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:547 Snr:3

Leieretten gjelder i 30 år

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2026 - Dokumentnr: 244344 - Bestemmelse om

adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:547 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:547 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:98 Bnr:547 Snr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbeb., mv, i kommuneplanens arealdel.

Sandnes kommune opplyser at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNFR-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som følgende hensynssoner:

H310_3 Fare_Ras- og skredfare

H310_1 Fare_Ras- og skredfare

H230 Støy_Grønn sone T-1442

Utsnitt av kommuneplankart og planrapport følger vedlagt.

Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for sanitært utslipp. Deltagende eiendommer er forpliktet til felles drift av avløpsrenseanlegget, jfr. erklæring tinglyst 20.01.2015. Fra egenerklæring:

Privat brønnboring felles med nabo i Vierveien 138. Brønnen ligger på nr 136 sin eiendom. Pumpehuset ligger like ved tomtegrense på nr 138 sin eiendom.

Offentlig godkjent kloakk/avløp tilkoblet i 2015. Det er installert Viava AS sitt godkjente avløpssystem med kvernpumpestasjon, Dette er godkjent avløpssystem for hele Vier (fastboende og hytter). Eier av nr 136 vil få overført eierandeler i anlegget. alle brukere er deleiere i selskapet.

Vei:

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen har tinglyst veirett over Gnr. 98 Bnr. 22 i Sandnes kommune, jfr. servitutt tinglyst 19.12.2025. Utdrag fra tinglyst rettighet: Rettighetshaver plikter å dekke alle kostnader forbundet med denne rettighet herunder vedlikehold og eventuell oppgradering av veien.

Radonmåling

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

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
74 750,00 (Dokumentavgift)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
94 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 066 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 084 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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.

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

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjerneinformasjon

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 hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tom Rune Dysjaland

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 820,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 109 920,00

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, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak 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.

Dato salgsoppgave

31.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Fritidsbolig

Viergeien 136, 4311 HOMMERSÅK

SANDNES kommune

gnr. 98, bnr. 459

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 20158-1827

Referansenummer: QR1863

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

Norsk Byggkontroll AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 2 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 3 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 4 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1991 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)

Grunnmur: Søyelfundamenter.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Etasjeskiller: Trebjelkelag.

Tak: Saltak teknet Decra.

Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Fritidsbolig med byggetillatelse i 1986 med påbegynt byggestart samme år. Byggets tilstand utvendig er av normal karakter for bygg av denne alder. Normal tilstand på kledning med lufting i tråd med byggeårets krav. Musesperre montert som lusing i kontrollposter. Av anmerkninger kommenteres råte i nedre del av vindski på oppsiden. Ellers forskriftsmangler mht åpninger og høyde på rekkverk for terrasse og trapp jf. dagens krav til sikkerhet.

Innvendig i normal stand uten anmerkninger av betydning. For bad er det valgt en annen løsning enn å kondemnere badet fordi det er oppført før 1997. Valgt vurdering er basert på de enkelte elementer vis a vis dagens brukssituasjon, at det ikke søles med vann på vegger og gulv. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk som anses usikkert da både 1986 og 1991 er nevnt. Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da 1985 forskriften (referanseforskrift) 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 og våtrom.

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, men det er avvik fra disse.

Godkjente tegninger foreligger. Bod er bruksendret til bad, endringen er formelt søknadspliktig om rommet skal defineres som bad (oppholdsrom kontra lagringsrom)

Kommunale opplysninger:

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Det er gitt byggetillatelse på eiendommen 29.1.1986. Det er ikke gitt ferdigattest på eiendommen.

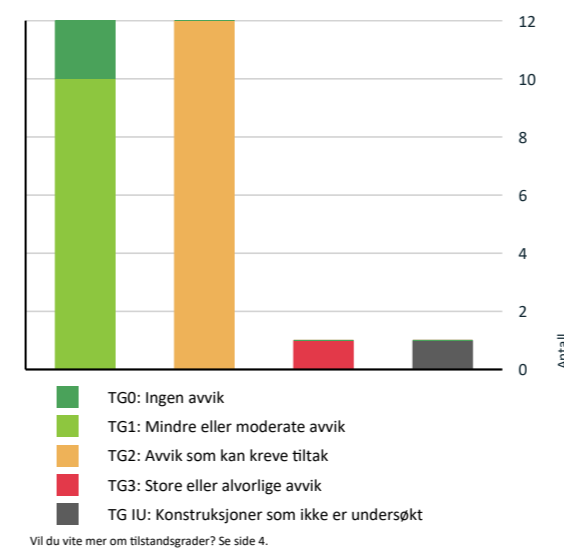
Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER

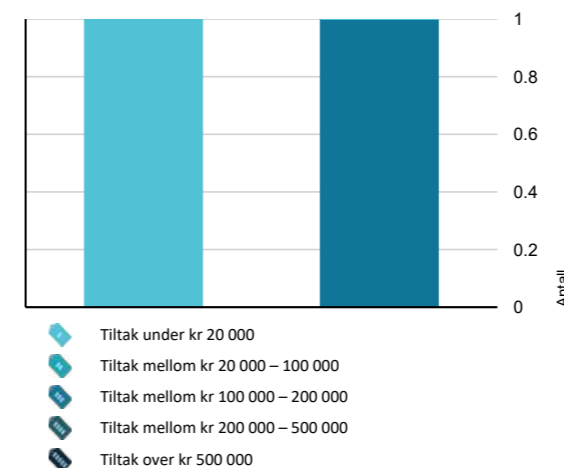


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TG 3 Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Rommet er ikke bygget etter dagens krav til våtrom da det ikke er tettesjikt med sluk i gulvet. Endringer som medfører vannsøl må ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

TG 4 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Registrert råte i nedre del av vindski på oppsiden.

Undertak/takshingel er fra byggeår.

TG 2 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert beslag i overgang kledning og terrassegulv. All kledning i kontakt med terrassegulv står av den grunn utsatt til.

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

Det er påvist andre avvik:

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

Vinduene er ved befaringen 40 år gamle og vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vedlikeholdet fremstår som alminnelig godt gjennom årene. Det er ikke registrert skader i karmene ved befaringen. Isoleringsglass av denne alder har økt risiko for punktering mellom glasslagene.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Entredøren har svelling i brystningspanel. Terrassedør med punktert glass.

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

Det er påvist andre avvik:
Rekkverket og åpningene i rekkverket er lavere og/eller smalere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Det er stedvise ujevnheter i gulv.

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

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

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

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

Spesialrom > 1.etg. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Veggflater er ikke vannrette, slik forskriften krever når rommet defineres som bad.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Rommet har fungert med dagens løsning og tilstand siden bygget sto ferdig i 1991. Det er påvist skader.

Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 7 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

Standard
Normal hyttestandard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015 Offentlig avløp



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner fra byggeår i bra stand alder tatt i betraktning, normal alderssiltasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Undersøkelsen er gjennomført i henhold til kravene i § 2-11 i forskriften og punkt 16.2 i NS 3600. Kledningen vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Lufting bak kledningen anses som tilfredsstillende ut fra byggeårets krav (11 mm), i dag er normalen 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert beslag i overgang kledning og terrassegulv. All kledning i kontakt med terrassegulv står av den grunn utsatt til.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det bør etableres beslag i overgangen mellom kledning og terrassegulv. Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og i kledningen og tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Det er synlig drager i innvendig tak. Oppbygging er normalt basert på sperr som ligger oppå ytterveg og synlig drager.

Taksperr, damperre og eventuell isolasjon er kledd inne. Visuell kontroll av konstruksjonen og stikktagninger er derfor ikke mulig.

Vurdering av avvik:

UTVENDIG

TG 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med panneprofilerte stålplater av typen Decra. Taktekkningen ligger bra uten synlige avvik sett fra takrennenivå.

I opplysninger i egenerklæring. Lagt ny taktekkning med lakkerte plater i stål/aluminium på takshingel. Ikke pga. lekkasje, kun for utseende, ref. forrige eier. Utført av : Byggmester T. Varpe

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Registrert råte i nedre del av vindski på oppsiden.

Undertak/takshingel er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 8 av 19

Verveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra byggeår i normal stand, åpne og lukkemekanismen er testet vilkårlig uten avvik.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke stikkes kniver/syler inn i treverk (gjør skade på frisk treverk). Stikking med brudd i malingsfilm bør kun gjennomføres i forbindelse med pågående vedlikehold/maling.

Det benyttes nøkkel for å kjenne på motstanden i bunnkarmen på tilfeldige utsatte steder og tilfeldig utvalgte vinduer.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene er ved befaringen 40 år gamle og vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Vedlikeholdet fremstår som alminnelig godt gjennom årene. Det er ikke registrert skader i karmene ved befaringen. Isoleringsglass av denne alder har økt risiko for punktering mellom glasslagene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak ut fra dagens tilstand utover alminnelig vedlikehold. Glass kan byttes om punkteringer skulle oppstå.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Entre og terrassedør i normal stand ut fra alder.

Årstall: 1986 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Entredøren har svelling i brystningspanel. Terrassedør med punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Både entredør og terrassedør har avvik bør være gjenstand for oppmerksomhet. Oppsprekk i brystningspanel må ettersees. Glass i terrassedør må vurderes opp mot kostnad å skifte døren.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverket og åpningene i rekkverket er lavere og/eller smalere enn det som kreves etter dagens forskrifter. Det er stedvise ujevnheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, det bør likevel vurderes ut fra egen sikkerhet å etablere bedre sikring enn i dag.

INNVEIDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget. Ingen synlige lekkasjetegn (skjolder) i takgjennomføringen.

Pipens feiluluke er på utsiden/under bygget.

1 TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygget er oppført på søyler med langsgående dragere og underkledd med asfalt vindtett.



God lufting under hytten. Etasjeskille underkledd med asfalt vindtett.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har gulvbord og paneler på veggene. Rommet er utstyrt med servant og lukket dusjkabinett med avløp gjennom gulvet.

Verveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



1.ETG. > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger og himling fra byggeåret, basert på en løsning med lukket dusjkabinett med avløp gjennom gulvet. Det er ikke registrert skader på vegger eller himling som følge av dusjløsningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Veggflater er ikke vannrette, slik forskriften krever når rommet defineres som bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å fjerne dusjkabinettet uten at dette vil medføre vannspøl på veggene.

Veggene bør gjøres vannrette i henhold til gjeldende forskrifter for våtrom, for å unngå risiko for fuktskader.

Kostnadestimat: Under 20 000

1.ETG. > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv er gulvbord fra byggeår uten tettesjikt slik det kreves etter forskrift i dag.

Frem til 1998 var det ikke krav til at våtrom skulle ha sluk. Kun krav til vannetthet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet har fungert med dagens løsning og tilstand siden bygget sto ferdig i 1991. Det er ikke påvist skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må fortsatt benyttes med lukket kabinett som leder vannspøl ut av baderomsgulvet slik det fungerer i dag.

1.ETG. > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet er ikke utstyrt med sluk eller tettesjikt/membran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Rommet er ikke bygget etter dagens krav til våtrom da det ikke er tettesjikt med sluk i gulvet. Endringer som medfører vannspøl må ikke gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommens våtsoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør etableres sluk og tilfredsstillende tettesjikt/membran på gulvet for å oppfylle dagens krav til våtrom. Manglende tettesjikt og sluk medfører økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner ved vannspøl eller lekkasje.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000



Rommet er ikke utstyrt med sluk, slik dagens forskrift tilsier

1.ETG. > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vask og dusjkabinett fungerer etter intensjonen. Vann var avstangt, kraner er ikke funksjonstestet.

1.ETG. > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er basert på naturlig avtrekk jf. krav i byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1.ETG. > BAD

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)

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN 2

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vann var avstengt på befaringen, av den grunn er ikke vannlås kontrollert for lekkasjeforhold. Kjøkkeninnredningen er forøvrig i normal stand.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN 2

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

SPESIALROM

1.ETG. > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Vann var avstengt, vask ble ikke funksjonstestet. Toalett ble testet pga. gjennværende vann i vanntank (vann avstengt)

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Privat brønnboring felles med nabo i Vierveien 138. Vabbedninger i bygget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør etablert i forbindelse med tilkobling av vasker, toalett og kabinett. Offentlig godkjent kloakk/avløp tilkoblet i 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har ingen andre krav enn naturlig avtrekk.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

30 liters bereder montert i benk på bad, koblet avløp fra sikkerhetsventil.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

- 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

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 11 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

El-nett sjekket anlegget i 2014. Kontroller gjennomført av El-nett er til orientering stikkontroll og ikke komplett gjennomgang av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 12 av 19

Beskrivelse

Boligen er oppført på stabil byggegrunn. Ikke synlige tegn til setninger eller skeivheter som indikerer mangler ved selve fundamenteringen på hovedbygg.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengesteinfylling eller andre drenerende masser, er det ikke nødvendig med drenering.

Der golvet ligger under terrengnivå, bør det fuktsikres og legges drenering i henhold til Byggedetaljer 514.221.

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Bygget står på påler, av den grunn har det ingen betydning om terreng heller inn mot bygget.

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

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

1 Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er oppført som fritidsbolig. Denne type eiendommer hadde ikke samme krav til si

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar

Standard

Normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
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.



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på 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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
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.	54			54	41	2	56
SUM	54				41	2	56
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.	Entré, toalettrom, bad, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken 2		

Kommentar

Toalett er i seg selv ikke målbart fordi skillevegg mot entre, er for nær skråtak. Rommet er medtatt som toalettrom, del av dette er medtatt som rom med lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger foreligger. Bod er bruksendret til bad, endringen er formelt søknadspiktig om rommet skal defineres som bad (oppholdsrom kontra lagringsrom)

Kommunale opplysninger:

Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Mvh

Dokumentsenteret

Sandnes kommune

Det er gitt byggetillatelse på eiendommen 29.1.1986. Det er ikke gitt ferdigattest på eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny trykktank montert i 2025.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etg.		10		10	3
SUM		10			3
SUM BRA	10				

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 15 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Alkove/gjesterom	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Tom Rune Dysjaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	98	459		0	1699.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vierveien 136

Hjemmelshaver

Dysjaland Tom Rune

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 16 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energimerking	11.06.2024		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 17 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 20158-1827

Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 18 av 19

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 98 - Bnr 459
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS
Lyngnesstien 9
4018 STAVANGER



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingenøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingenøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1991). Forskriftens referanse er gjeldende Plan-/og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunkt.

Denne fritidsboligen ble bygget og påbygget da 1985 forskriften (referanseforskrift) 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 og våtrom.

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.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 20158-1827

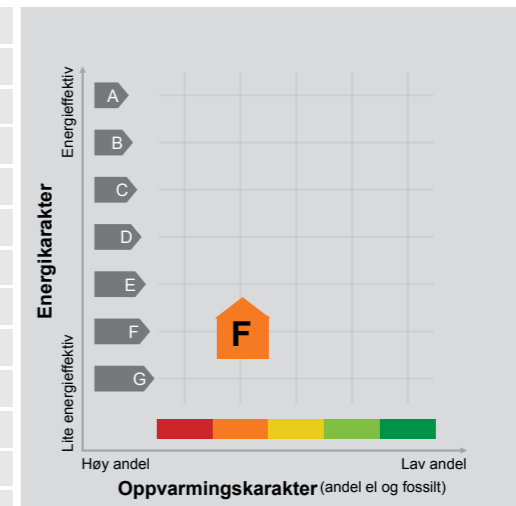
Befaringsdato: 10.02.2026

Side: 19 av 19



ENERGIATTEST

Adresse	Vierveien 136
Postnummer	4311
Sted	HOMMERSÅK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	459
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	13834695
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	55a43160-61c5-4534-ac02-af16a05a58e6
Dato	11.06.2024



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)

- Montering tetningslister

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt elektrisk ovn med lavt forbruk

- Montere automatikk på utebelysning

- Bytte ut vinduer med lavt forbruk

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.

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

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Fritidsbolig

Byggeår: 1986

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 54

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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: Vierveien 136
Postnummer: 4311
Sted: HOMMERSÅK
Kommune: Sandnes
Bolignummer: H0101
Dato: 11.06.2024 19:43:48
Energimerkenummer: 55a43160-61c5-4534-ac02-af16a05a58e6

Kommunenummer: 1108
Gårdsnummer: 98
Bruksnummer: 459
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13834695

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montering tetningslister**

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

Tiltak utendørs**Tiltak 4: 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 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak**Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: 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 17: 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 elektriske anlegg**Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 21: 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.

Egenerklæring

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK

24 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vierveien 136	Vierveien 136	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Dysjaland, Tom Rune

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.

**Våtrom**

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skiftet ut eldre VVB med hjelp fra pensjonert rørlegger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet til nyere VVB med stopsel til eksisterende stikkontakt. Brukte samme rørtilkoblinger.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra 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

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2010

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt ny taktekkning med lakkerte plater i stål/aluminium på takshingel. Ikke pga. lekkasje, kun for utseende, ref. forrige eier.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester T. Varpe

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

Side 2



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

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, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat brønnboring felles med nabo i Vierveien 138.
Offentlig godkjent kloakk/avløp tilkoblet i 2015.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Trykktank i felles pumperom hadde lekkasje.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet til ny trykktank i glassfiber for lengre levetid (opptil 40 år)

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sig. Halvorsen

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 3

 Ja Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Liten sprekk/riss i branntavle bak ovn.
Utbedret etter veiledning fra Rogaland brann og redning avd. Stavanger i 2024.

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

Beskriv omfanget

Nedre enden av vindski på bygningens oppside har råteskade helt ytterst, opplyst av forrige eier. Rent estetisk, derfor ikke gjort noe med.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 4



Planer og godkjenninger

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Anneks og lekehytte er oppført av ufaglært uten byggemelding ifølge forrige eier, noe som var vanlig på den tiden.

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 sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Kontroll av det elektriske anlegget utført av Elnett den 10.06.2024. Ingen avvik funnet.
Parkeringsplass og tilkomst utbedret/utvidet i 2025. Prosjektet i samarbeid med nabo i Vierveien 138.
Tilførsel fra pumpehus er kun vinterisolert, ikke frostsikkert ifølge forrige eier.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Side 5




Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52952113

Egenerklæringskjema

Name	Date
Tom Rune Dysjaland	2026-02-24

Identification

 Tom Rune Dysjaland



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

Ark. 98/459
EE/akh

Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd
i møte den 29. januar 1986

Sak 93/86.
Lars Marton Vier.

Søknad v/Solhytten A/S mottatt 25.11.85 om oppføring av hytte på gnr. 98 bnr. 459, Eltervåg.

Attester om nabovarsel foreligger.
Areal: 60 m².

Tomten må karakteriseres som en utfyllingstomt og ligger i et forholdsvis tett utbygd område, kfr. tilleggsopplysninger i byggemeldingsskjemaet. Ut fra rundskriv T.18-84 ser en det vanskelig å nekte denne hytten ut fra vedtekt til bygningslovens § 82. Erklæring er vedlagt saken.

Vedtak:
På grunn av foranstående vil bygningsrådet dispensere fra vedtekt til bygningslovens § 82.

Byggetillatelse gis på følgende betingelser:

1. Det må ikke legges inn vann i hytta.
2. Eventuelt avløp fra servant og vaskekum skal ledes via sandfilterkum til spredegrøfter, kfr. vedlagte skisse fra byingeniøren.
3. Det må installeres biologisktoalett i hytta, kfr. vedlagte liste over godkjente typer.
4. Hytteerklæringen må leveres til tinglysning før byggearbeidet settes igang.

Rett utskrift:
akh

Oversendes Lars Marton Vier under henvisning til ovenstående.
Sandnes, den 31. januar 1986
Johannes Haaland
Bygningsjef

Vedlegg: 1 byggemelding m/tegn. og sit.plan.

ambita

Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikelenhets registerbetegnelse og adresse			
Matrikelenhets:	Gårdsnr 98, Bruksnr 459	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	908 Lauvås
Veiadresse:	Vierveien 136, gatenr 33470	Valgkrets:	1 Riska
	4311 Hommersåk	Kirkesogn:	6080201 Riska
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger					
Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.03.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 699,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
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 matrikelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.

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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikelenheten.

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 matrikelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/98/459	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.01.1986	Avgiver	1108/98/459	-219,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/98/480	219,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	02.03.1984	Avgiver	1108/98/22	-1 699,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/98/459	1 699,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vierveien 136	Fritidsbolig	60,0	Kjøkken	2		1

Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	29.01.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.01.1990
Energikilde:		BRA annet:	60,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	60,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.03.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	13834695			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				60,0	60,0				

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:					
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170195833			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 459 i 1108 SANDNES kommune

Oversiktskart



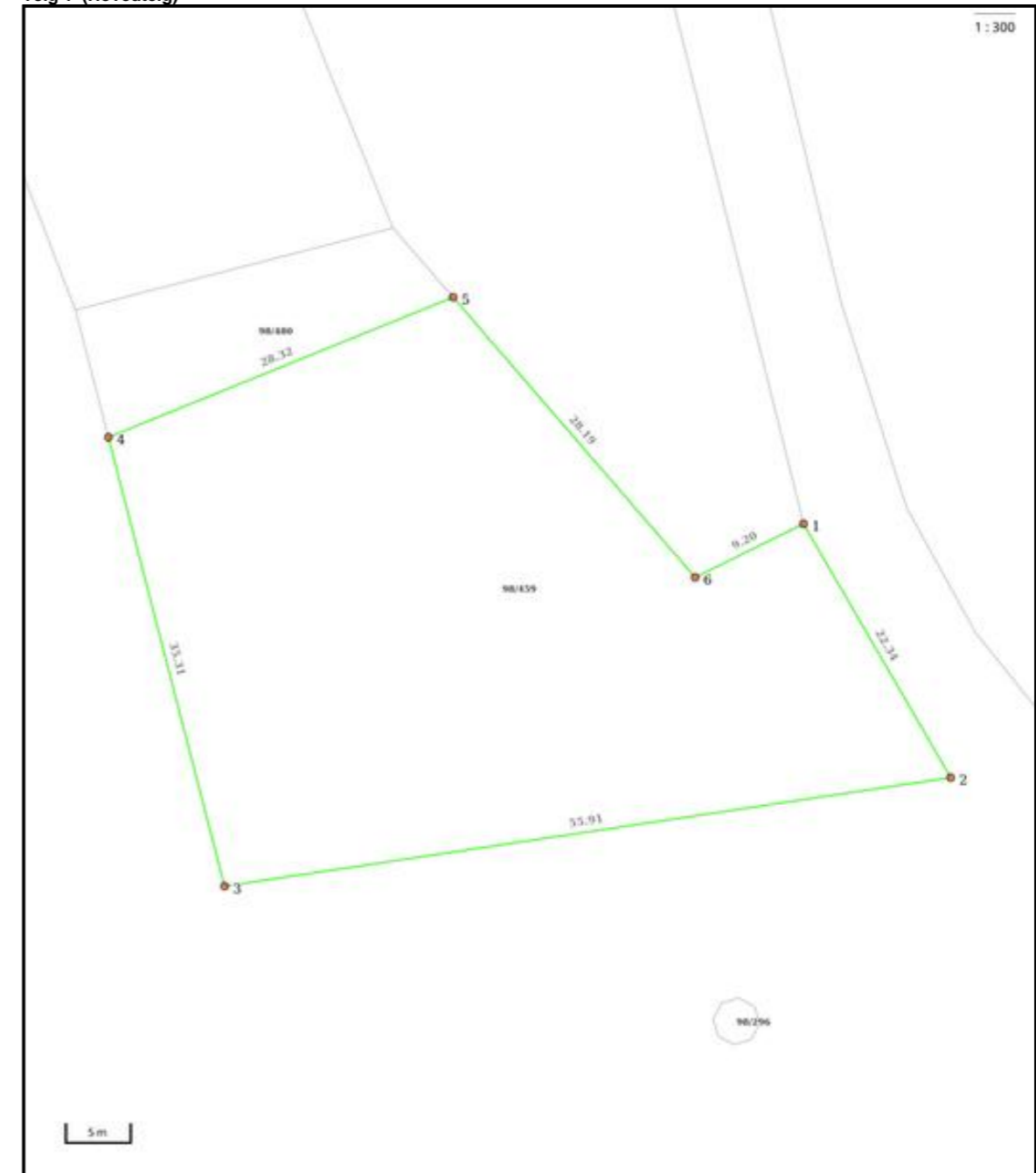
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se.ambita.com/sefrak for targetforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.02.2026 14:37 – Sist oppdatert 19.02.2026 14:37
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 459 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 targetforklaring</small>

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.02.2026 14:37 – Sist oppdatert 19.02.2026 14:37
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 459 i 1108 SANDNES kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 699,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 539 911,13	321 479,52	22,34m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 539 892,89	321 492,42	55,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 539 879,69	321 438,09	35,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 539 912,94	321 426,21	28,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 539 925,91	321 451,39	28,19m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 539 906,33	321 471,67	9,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 19.02.2026 14:37 – Sist oppdatert 19.02.2026 14:37
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

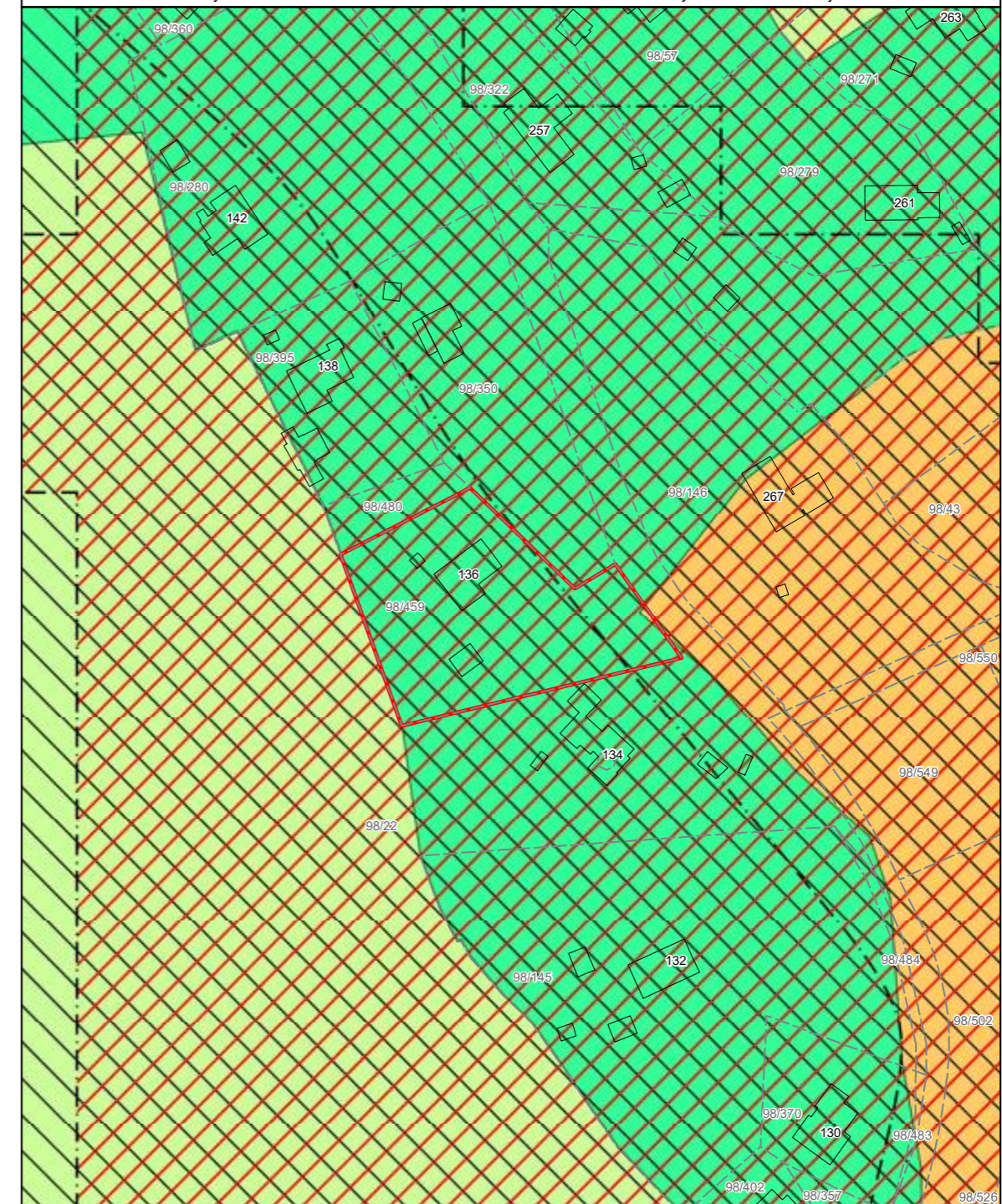
Side 6 av 6

Kommuneplan

Adresse: Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK
 Gnr/Bnr: 98/459/0/0
 Dato: 2026-02-19 Planident: 202005
 Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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



1 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
3. Grønnstruktur	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøying/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

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

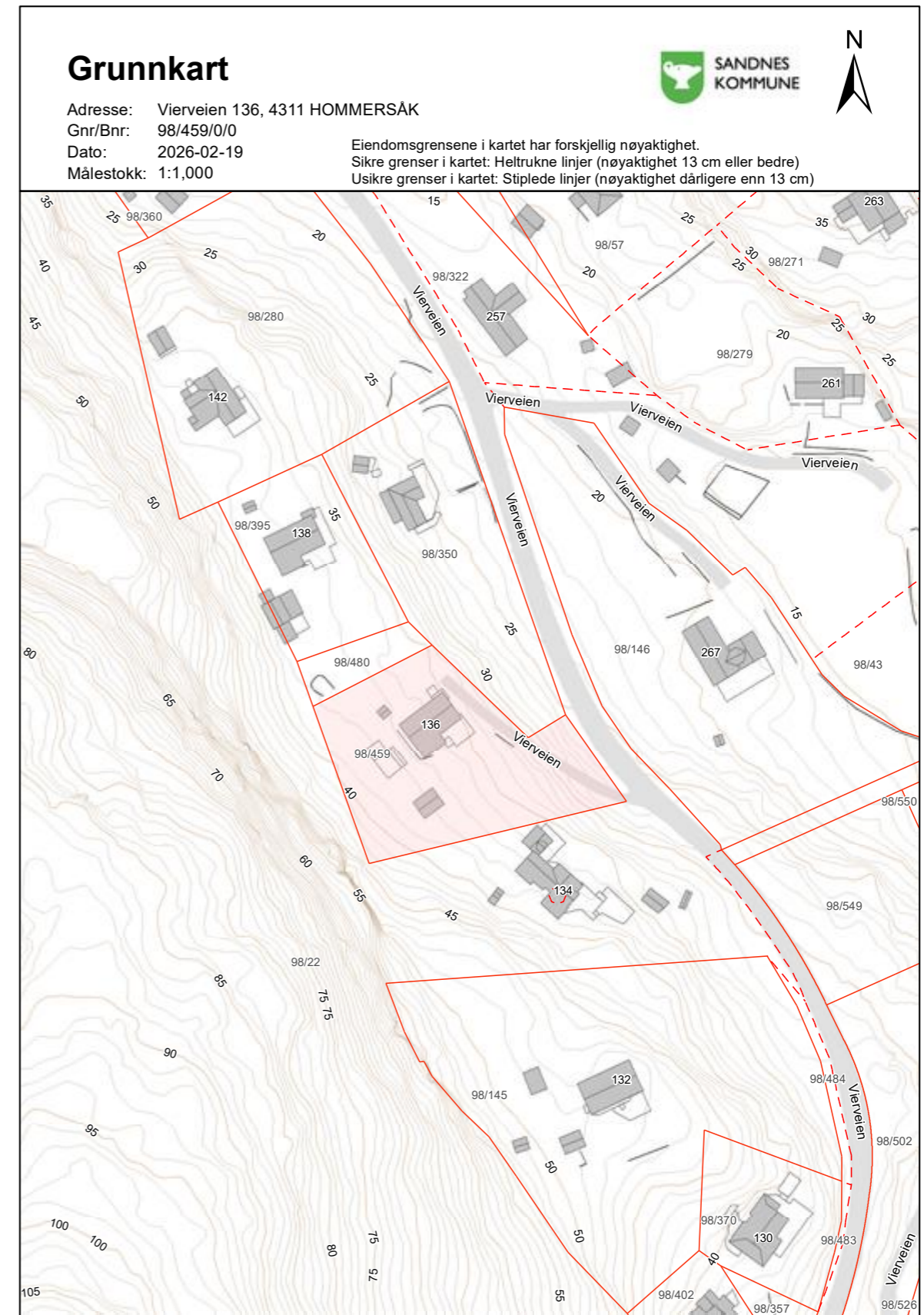
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert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

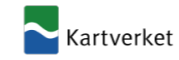
Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brakar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



<p>BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> BYGGEOMRÅDER Områder for boliger m/tilhørende anlegg Fritleggende småhusbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse Bokkebebyggelse Garasjer i boligområder Områder for forretnings Områder for kontor Områder for industri / lager Områder for fritidsbebyggelse Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) Offentlig barnehage Offentlig undervisning (skole, universitet mv.) Offentlig institusjon (sykehus, skole, sykehus mv.) Offentlig kirke Offentlig konsertlokale (konsert, teater mv.) Offentlig administrativt bygg Område for særskilt angitt allmennydig formål Allmennydig barnehage Allmennydig undervisning (skole, universitet mv.) Allmennydig institusjon (sykehus, skole, sykehus mv.) Allmennydig kirke Allmennydig konsertlokale (premisier mv.) Allmennydig administrasjon Områder for herberger og beveringssteder Hvilest med tilhørende anlegg Bevering Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner Garasjeanlegg Bensinstasjoner Annet byggeområde 	<p>LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> LANDBRUKSOMRÅDER Område for jord- og skogbruk Område for reindrift Område for gartneri Område for panelhager Annet landbruksområde 	<p>FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)</p> <p>FAREOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Høyopningsanlegg (høyopninger, transformatorstasjon, løslingsstasjon) Skytebane Støtferlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten Område med rasfare Område med fondfare Område med særskilt angitt annen fare 	<p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)</p> <p>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Kjørefelt Gate med fortau Annen veggrunn Gang- / sykkelveg Sykkelveg Gangveg 	<p>SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)</p> <p>SPESIALOMRÅDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Privat vei Park/belt i industristrøk 	<p>FORNYELSESMÅL (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</p> <p>FORNYELSESMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> ICOMBINERTE FORMÅL Bolig / Forretnings Bolig / Forretnings / Kontor Bolig / Kontor Bolig / Offentlig Forretnings / Kontor Forretnings / Kontor / Industri Forretnings / Industri Forretnings / Kontor / Offentlig Forretnings / Offentlig Kontor / Industri Kontor / Offentlig Kontor/Bensinstasjon Offentlig / Allmennydig Verviserianlegg (Bevering / Bensinstasjon) Annet kombinert formål Rakkeleggestrukturer Hidertidig trafikkområde Ulyansert formål 	<p>Begrensninger grense</p> <ul style="list-style-type: none"> Reguleringsplan foretaksgrænse Reguleringsplan restriksjonsgrense Reguleringsplan bevaringsgrense Reguleringsplan fornyelsegrense Reguleringsplan rekkeleggestrukturer 	<p>Reguleringsformål</p> <ul style="list-style-type: none"> 500 - Faresområde 510 - Høyopningsanlegg 520 - Skytebane 530 - Støtferlig opplag til 540 - Rasfare 550 - Flomfare 590 - Særskilt angitt fare 640 - Frielebane 641 - Restriksjonsområde flyplass 645 - Grunnvernsområde 646 - Nedlagte felt for drikkevann 660 - Bevaringsområder 661 - Bevaring av bygninger 662 - Bevaring av anlegg 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon 800 - Fornyleseområder 991 - Formålshverv 992 - Hidertidig trafikkområde 	<p>FORNYELSESMÅL (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)</p> <p>FORNYELSESMÅL</p> <ul style="list-style-type: none"> ICOMBINERTE FORMÅL Bolig / Forretnings Bolig / Forretnings / Kontor Bolig / Kontor Bolig / Offentlig Forretnings / Kontor Forretnings / Kontor / Industri Forretnings / Industri Forretnings / Kontor / Offentlig Forretnings / Offentlig Kontor / Industri Kontor / Offentlig Kontor/Bensinstasjon Offentlig / Allmennydig Verviserianlegg (Bevering / Bensinstasjon) Annet kombinert formål Rakkeleggestrukturer Hidertidig trafikkområde Ulyansert formål
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





Attestert kopi av dok.nr. 2026/244344/200
 Attestingstidspunkt 2026-03-30 14:14

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Tom Rune Dysjaland		Plass for tinnlueinnestempel  Doknr.: 244344 Tinglyst: 03.03.2026 STATENS KARTVERK
Adresse: Rygjaveien 5A		
Postnummer: 4307	Poststed: Sandnes Kommune	
Fødselsnr./Org.nr. 110768 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tom Rune Dysjaland	110768 [redacted]
Kari Johanne Vier	290240 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes Kommune	98	547		2
1108	Sandnes Kommune	98	547		3
1108	Sandnes Kommune	98	547		1

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
A	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.
	1108	Sandnes Kommune	98	459	
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
B	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 26.02.2026	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Ved signering av denne erklæring gis eiendommen Gnr. 98, Bnr. 459 følgende rettigheter på eiendom Sjøhus Vier, Gnr 98, Bnr 547, i Sandnes Kommune;
Rett til leie av båt plass.

Eier av Gnr. 98, Bnr. 459 gis rett til å leie en fast båt plass (S4) merket med lyseblå farge på vedlagt kart/skisse. Bryggen hvor båt plassen er lokalisert er markert med oransje farge på samme kart/skisse.

Leieretten omfatter rett til båt plass for en båt samt nødvendig ferdsel til og fra båt plassen. Ferdseletten følger svart stiplede linje slik vist på vedlagt kart/skisse. Tilgjengelig lengde for båt plassen, målt fra enden av brygge og innover, er 19 fot (5,8 m). Bredden er 2,5 m

Leieretten gjelder for en varighet på 30 år, regnet fra tinglysningstidspunkt. Leieprisen er kr. 2 500,- per år ved etablering av leieforholdet og indeksreguleres årlig i samsvar med SSB's konsumprisindeks (KPI), med utgangspunkt i indeksen på avtaletidspunktet. Eier av seksjon 3 er utleier.

Leieretten er knyttet til eiendommen Gnr. 98, Bnr. 459 og kan ikke fradeles eller overdras særskilt.

Leieretten kan ikke sies opp av utleier i leieperioden. Leietaker kan si opp leieavtalen med skriftlig melding til utleier. Ved oppsigelse fra leietaker skal leieretten slettes fra grunnboken uten krav om samtykke fra leietaker og uten rett til kompensasjon.

Ved utløp av leieperioden opphører leieretten uten videre. Leietaker gis fortrinnsrett til å inngå ny leieavtale for båt plass for inntil 10 år av gangen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

Servitutthaver eller andre som servitutthaver gir adgang til grunneiers eiendom (1108_98_547), tilpliktes å respektere grunneiers eiendom, og påse at det ikke utøves unødvendig eller urimelig skade eller sjenanse eller fare for grunneier eller naboer. Servitutthaver er selv ansvarlig overfor det offentlige og tredjemenn forbundet med utøvelse av rettigheter omtalt i denne erklæring, offentlige tillatelser eller annet. Pålegges grunneier ansvar/plikt i noe hensende, forplikter servitutthaver å holde grunneier skadeløs.

6. Underskrifter

Sted og dato

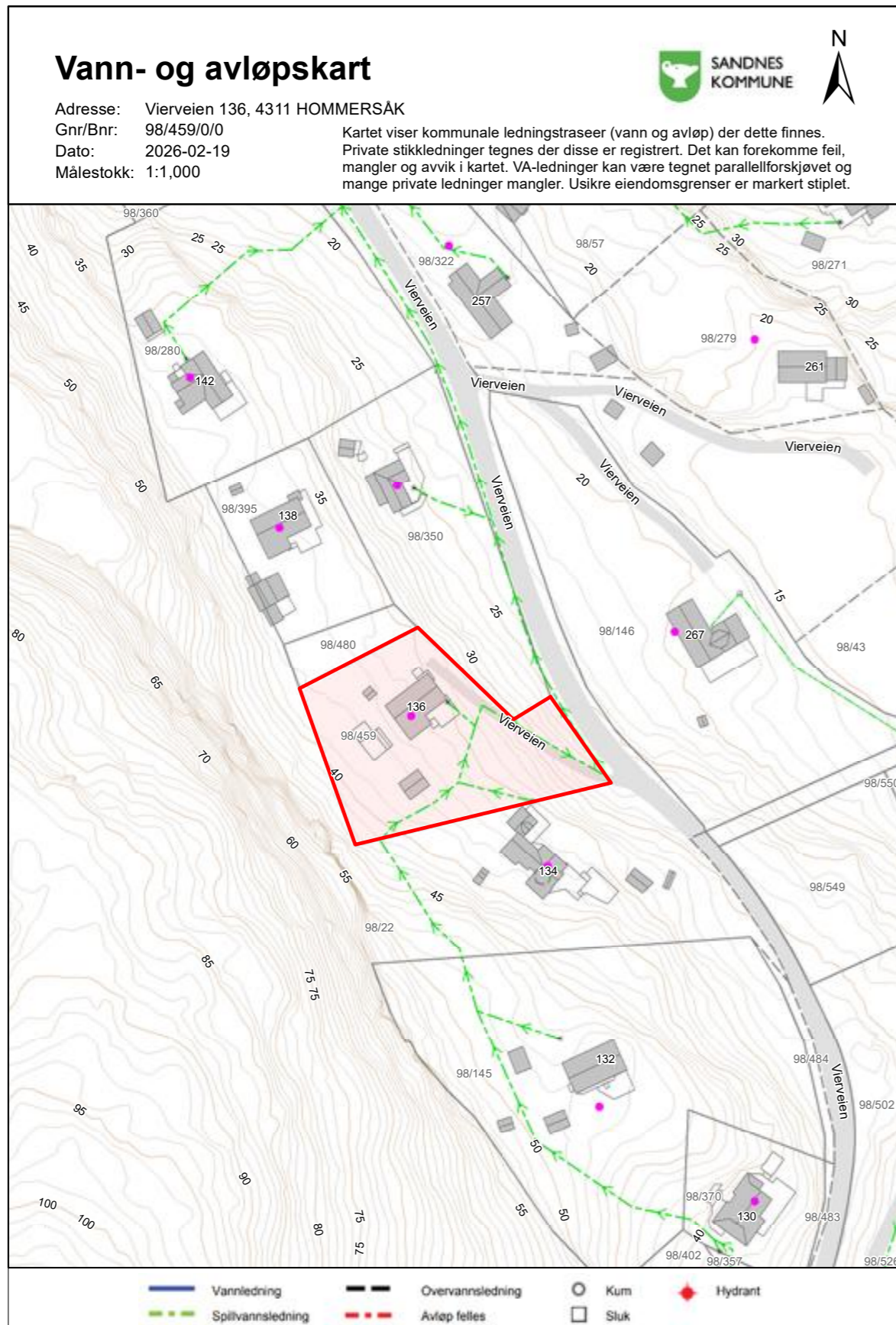
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Sandnes 26.02.2026 *Kari Vier*

Noter:

- 1) 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.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) 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.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) 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

Kart/skisse av båt plass S4



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Tom Rune Dysjaland	Plass for tinglysingsstempel Doknr.: 1555667 Tinglyst: 19.12.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Rygjaveien 5A	
Postnummer: 4307 Poststed: Sandnes Kommune	
Fødselsnr./Org.nr.: 110768 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Astrid Solbjør	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 130948

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes Kommune	98	22		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes Kommune	98	547		2
1108	Sandnes Kommune	98	547		3
1108	Sandnes Kommune	98	459		
1108	Sandnes Kommune	98	443		

B Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato 14/2-25	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Astrid Solbjør</i>
------------------------	------------------------------------------------------------------

**4. Beskrivelse av rettigheten**⁶

Ved signering av denne erklæring gis følgende eiendommer veirett over hovedbruket;

- 1108_98_547_Snr_2
- 1108_98_547_Snr_3
- 1108_98_459
- 1108_98_443

Rettighetshaver plikter å dekke alle kostnader forbundet med denne rettighet herunder vedlikehold og eventuell oppgradering av veien.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

 Ja Nei**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses)⁷

Servitutthaver eller andre som servitutthaver gir adgang til grunneiers eiendom (1108_98_22), tilpliktes å respektere grunneiers eiendom, og påse at det ikke utøves unødvendig eller urimelig skade eller sjenanse eller fare for grunneier eller naboer. Servitutthaver er selv ansvarlig overfor det offentlige og tredjemenn forbundet med utøvelse av rettigheter omtalt i denne erklæring, offentlige tillatelser eller annet. Pålegges grunneier ansvar/plikt i noe henseende, forplikter servitutthaver å holde grunneier skadeløs.

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift⁸

Vier 16/12-25 Astrid Solbjør

Noter:

- 1) 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 800 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) 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.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) 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.

**FELLES ERKLÆRING FOR EINDOMMER PÅ VIER TILKNYTTET FELLES
AVLØPSANLEGG**

Undertegnede hjemmelshavere av eiendommer på Vier i Sandnes Kommune (heretter kalt "deltagnede eiendommer"), går herved sammen om utbygging og drift et felles privat avløpsanlegg for sanitært utslipp.

Deltagende eiendommer gir hverandre gjensidig rettighet til å legge nødvendige rørledninger (herunder avløpsledninger, men også vannledning om dette også bygges ut) over hverandres eiendommer, ha denne liggende, og utføre nødvendig vedlikehold av disse.

Deltagende eiendommer skal betale en lik andel for utbygging.

Deltagende eiendommer forplikter seg til felles drift av avløpsreanlegget. All utgifter knyttet til drift av avløpsanlegget skal deles likt mellom deltagende eiendommer, som til enhver tid er tilknyttet anlegget. "Drift" omfatter alle kostnader som er nødvendige for at avløpsanlegget skal opprettholde tilsiktet funksjon, i henhold til offentlig myndighets gjeldende lover og regler.

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på deltagende eiendommer. Eiendommer som kommer til i etterkant av denne tinglysing, skal tinglyse sin eiendom til denne erklæring ved skriftlig tillatelse fra styret for avløpsanlegget.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Sandnes Kommune.

Stavanger 2/10-2014
Sted dato

Morten Sola
Morten Sola

Styreleder – VIAVA AS

Kenneth Solbjør
Kenneth Solbjør

Styremedlem – VIAVA AS



Doknr: 53573 Tinglyst: 20.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



E R K L Æ R I N G

DAGBOKFØRT
 14.02.86 01734
 SORENSKRIVEREN I
 SANDNES

I tilknytning til bygningsrådets vedtak av / 19
erklærer jeg at hytten (sommerboligen) på gnr. 98 bnr. 459
under ingen omstendigheter skal tas i bruk til helårsbolig
eller bolig av permanent karakter.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 98.... bnr. 459....

Eltervåg den *16/1* 19*86*.

<i>Lars Martin Viss</i> underskrift eier	<i>Margot Viss</i> underskrift eiers ektefelle
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Til vitterlighet:

<i>Olav Øglend</i>	født	<i>29-03-58</i>	adr.	<i>Eltrevåg 4300 Sandnes</i>
<i>Martin Øglend</i>	født	<i>25-10-43</i>	adr.	<i>Larvås 4300 Sandnes</i>



E R K L Æ R I N G

DAGBOKFØRT
 14.02.86 01734
 SORENSKRIVEREN I
 SANDNES

I tilknytning til bygningsrådets vedtak av / 19
erklærer jeg at hytten (sommerboligen) på gnr. 98 bnr. 459
under ingen omstendigheter skal tas i bruk til helårsbolig
eller bolig av permanent karakter.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 98.... bnr. 459....

Eltervåg den *16/1* 19*86*.

<i>Lars Martin Viss</i> underskrift eier	<i>Margot Viss</i> underskrift eiers ektefelle
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

Til vitterlighet:

<i>Olav Øglend</i>	født	<i>29-03-58</i>	adr.	<i>Eltrevåg 4300 Sandnes</i>
<i>Martin Øglend</i>	født	<i>25-10-43</i>	adr.	<i>Larvås 4300 Sandnes</i>

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

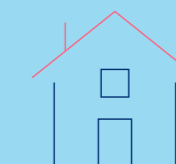
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Vierveien 136, 4311 HOMMERSÅK. Gnr. 98, bnr. 459, i HOMMERSÅK kommune, oppdragsnr.: 1200260040
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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



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

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no