

# PROAKTIV

Hytte med anneks og stor tomt

Båtplass | Vann/avløp innlagt

VIERVEIEN 56



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdal

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### AGDER

#### • Kristiansand

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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

# VIERVEIEN 56

Eiendommen har en stor tomt omkranset av skog - mye sol og all verdens mulighet til lek og moro for store og små.



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Verveien 56 og 58, 4311  
HOMMERSÅK

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 98, bnr. 181, i Sandnes  
kommune

**Prisantydning:** 2.300.000,-

**Omkostninger:** 76.750,-

**Totalpris:** 2.376.750,-

**Kommunale avgifter:** 4.075,-

**Boligtype:** Fritidseiendom med ukjent  
byggeår.

**Rom/soverom:** 5/3 (Hytte + anneks)

**BRA:** 136 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 68 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Parkering:** På egen tomt.

**Tomt:** 3025.6 m<sup>2</sup> Usikre grenser, se side 14.

# INNHold

2	10	14	28
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
46	50	55	56
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
79	86	98	106
Egenerklæring	Kart	Verveien VVA	Servitutter
113	122		
Båtplass	Budskjema		

## KORT AVSTAND TIL NAUSTERVIK

---

Leie av båt plass på flytebrygge i Naustervik.  
Herfra har man et perfekt utgangspunkt for å utforske Høgsfjorden og Ryfylke.



MED NORDAVATNET SOM  
NÆRMESTE NABO HAR  
MAN GODE  
BADEMULIGHETER



# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Vi benyttet Øyvind Rege som megler ved salg av vårt hus i Sandnes. Øyvind kan virkelig anbefales. Blid, hyggelig, positiv, gav gode råd, virket ærlig og erfaren, og ikke minst tilgjengelig til enhver tid. Hele salget ble ordnet på en meget tilfredsstillende måte.»

Trygve Ravndal

«Gjennom Proaktiv fikk jeg en erfaren og trygg megler som stod på gjennom hele salgsprosessen. For meg var det nytt og uvant å stå i en budrunde som selger, så her var det godt å ha en megler med masse erfaring som ikke stoppet opp før klokka var slagen og akseptfristen nådd.»

Benedikte S Larsen

«Veldig behagelig megler Øyvind Rege. Stilte opp for råd og visninger utenom fellesvisning.»

Øyvind Øya

"Megleren var aktiv, positiv, og hadde gode og fornuftige forslag i salgsprosessen. Alt var ryddig og topp gjennomført."

Rasmus Reed

«Opplevde megler som genuint opptatt av å gjøre et godt salg. Imøtekommende og ryddig under hele prosessen.»

Hilde Sirevåg Skiftun

«Dedikert, dyktig og serviceinnstilt»

Sissel Svendsen Helgeland

«Øyvind gjorde en kjempegod jobb i forbindelse med salget av boligen. Ryddig, profesjonell og dyktig på oppfølging av interessenter. Alt i alt en svært god prosess.»

Jonas Somby Martinussen

«Ryddig og god salgsprosess. Megler så det unike ved vår eiendom og vektla dette i markedsføringen. Han var energisk og positiv uansett respons fra markedet.»

Jonny Stødle

«Kan trygt anbefale Proaktiv. Øyvind Rege gjorde jobben og eneste jeg måtte gjøre var å underskrive kontrakten.»

Marianne Vatnøy

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

Lord Philip Chesterfield



# VIER - NORDAVATNET

*Kommune: Sandnes / Område: Nordavatnet*

Etter en kort kjøretur fra Hommersåk befinner man seg i et rolig hytteområde omgitt av flott natur.

## Beliggenhet

Nordavatnet med gode bademuligheter ligger rett over veien og hytta er et godt utgangspunkt for fotturer og sykkelturet. Med leie av båt plass i Naustervik har man alle muligheter for å fange krabbe, fiske eller bare drive rolig avgårde og utforske Høgsfjorden og Lysefjorden m.m.

Eiendommen ligger tett på skogen med et stort uteområde som er opparbeidet med parkering, plen, terrasser og naturtomt. Alt ligger til rette for krocket, badminton, fotball og generell utforskning av området.

Den korte veien fra bl.a. Stavanger og Sandnes gjør at en kan bruke eiendommen mye, flere i området pendler til jobb i sommermånedene.



## OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Stavanger Sola	37 min 🚗
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	25 min 🚗 19.9 km
🚗 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	26 min 🚗 19.8 km
🚗 Verveien Linje 45	10 min 🚶 0.7 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Bryggen Hommersåk	7 min 🚗
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	7 min 🚗 5.1 km

## VARER/TJENESTER

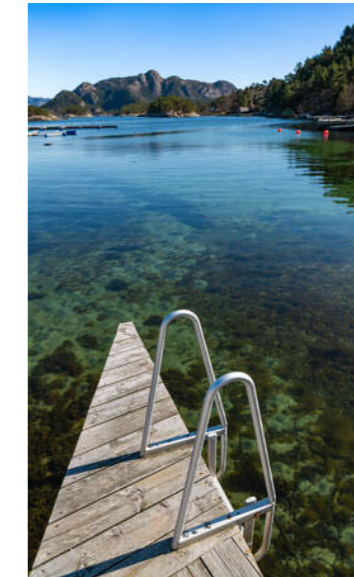
📦 Bryggen Senter Hommersåk	7 min 🚗
📦 Vitusapotek Hommersåk	8 min 🚗

## SPORT

🏀 Riska skole Ballspill, friidrett	8 min 🚗 5 km
🏀 Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	8 min 🚗 5.1 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hommersåk Kai	7 min 🚗
🚗 Uno-X Hana	20 min 🚗



## Nabolaget ditt!

Stedet du ferierer blir en del av deg



## Bebyggelse

For det meste fritidsbebyggelse.

## Adkomst

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



Kort rulletur på sykkelen til båtlassen i Naustervik.



#### AVSTAND TIL SJØ

703 m



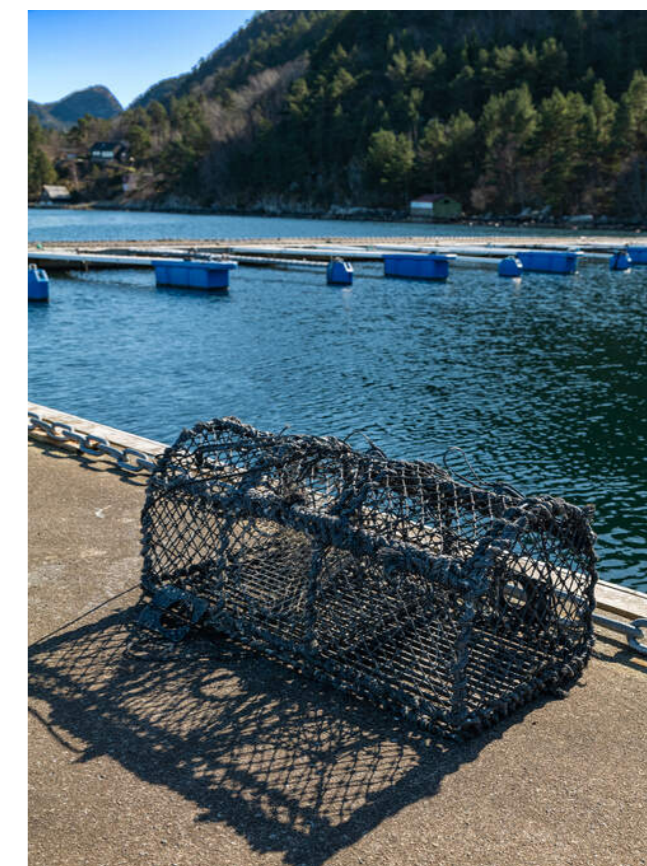
#### HAVNER I OMRÅDET

- Litle Teistholmen
- Vadholmen
- Hommersåk havn  
Drivstoff, matvarer



#### AKTIVITETER

Breivig badestrand	9 min 🚗
Riska Ridesenter	9 min 🚗
Hogstadvika	15 min 🚗
Lutsi Hestesenter	15 min 🚗
Alsvik Natursenter	20 min 🚗
Lucky Bowl Sandnes	24 min 🚗
Holmavika bade plass	27 min 🚗
Rogaland Arboret	28 min 🚗



#### AVSTAND TIL BYER

Sandnes	26 min 🚗
Stavanger	42 min 🚗

# VELKOMMEN TIL VIERVEIEN 56

Vi starter med oppsummering av tilstandsrapporten.

## Parkering

På egen tomt.

## Tomtestørrelse

Antatt 3 025 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiendommen har usikre grenser ifølge matrikkelkart, og kan avvike med inntil 200 cm. Ved en evt. oppmåling må kjøper akseptere avvik på størrelse og plassering. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det er ikke kjent hvorfor annekset har fått eget husnummer (58). Det er en eiendom (bnr. 181) som selges, på denne er både Vierveien 56 og 58 registrert.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapporten fra takstmann:  
Fritidsbolig av ukjent alder som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet oppgradert deler av bad i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.  
Bygningen er imidlertid blitt noen år og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger.  
Annekset er i enkel utførelse, og har tegn til ufagmessige arbeider, samt alder og værslitasje utvendig. Bygget er ellers

ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600 og har kun fått en enkel beskrivelse.

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 3 stk. TG3, 15 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke registret synlige tegn til lufting av lukket takkonstruksjon. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktansamling, kondens og påfølgende skadeutvikling i takkonstruksjonen, særlig ved temperaturforskjeller og fukttransport fra underliggende boligrom.





#### Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering må etableres.

Lokal utbedring bør utføres.

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om konstruksjonen har skjult/alternativ lufting, eller om lufting mangler. Ved mangelfull lufting bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader i terskel til ytterdør i underetasje.

Det er påvist bulk/klemskade i inngangsdør.

Konsekvens/tiltak:

Ytterdør i underetasje må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbare materialer nærmere enn 300mm fra feieluke må beskyttes, eventuelt kan det settes inn kompensere tiltak som sotlukestein.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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.

#### Utvendig > Nedløp og beslag

#### 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.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

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 anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

#### Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig kledning er av eldre årgang og har tegn til vær og aldringslitasjer på de mest utsatte steder.

Det er ingen luftespalte bak kledningen og kledning er helt tettsittende med bakenliggende asfaltplater.

Terrasegulv er montert utenpå kledning.

Det er påvist et vridd kledningsbord på bakside av hytte.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utvendig kledning på jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. ved utskifting av kledning er det viktig å påse at det blir etablert tilstrekkelig luftespalte bak kledning.

#### Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Vinduer i hovedsak passert halvveis av sin forventede levetid.

Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist nedbrytning og tegn til råte i kanter av enkelte terrassebord.

Enkelte terrassebord er skjøtet på samme bjelke. Skjøter bør fordeles for å stive av gulvet.

Konsekvens/tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av terrasse på sikt.

#### Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i betongtrapp.

Konsekvens/tiltak:

Sprekker i betongtrapp bør utbedres.

#### Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

Det er enkelte steder grunnfjell/stein som stikker gjennom

grunnmur og gulv. Slike løsninger er ofte utfordrende da grunnvann vil kunne følge fjell/stein inn i etasjen. Dersom

dette oppstår er det viktig at rommene er tilstrekkelig ventilert slik at fukt får anledning å tørke ut.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Forholdet må holdes under tilsyn, spesielt ved store nedbørsmengder.

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var på befaringdagen tydelige tegn til irring og korrosjon på kopling bak deksel på bereder.

Konsekvens/tiltak:

Irring/korrosjon bør fjernes/utbedres.

#### Tomteforhold > Fuksikring og drenering

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak:

Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

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

#### Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsone for dusjnische og servant uten at utførelse er i fuktsikre materialer.

Det er påvist en liten skade i hjørne av veggplate i dusjnische. En slik skade gjør platen eksponert og øker faren for at fukt kan trekke inn i platen.

Trepaneler på vegg mot stue har liten avstand mot gulv.



## GODE FORHOLD PÅ TERRASSEN



Trepaneler helt ned mot gulv har fare for kapilært oppsug av vann i trevirke ved eventuell fukt over gulv.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnische.

Konsekvens/tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

HMS, 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.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

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**

A-Tax AS (befaringsdato: Onsdag, 13. mai 2026)



# ROMSLIG TOMT

Eiendommen har stor tomt med hage omkranset av skog.  
Flere usjenerte og lune soner til å nyte solen.



# NAUSTERVIK

Kort avstand til båt-plassen som leies via medlemskap i Naustervik. Her det også ypperlig for bading og sosialisering på brygga.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

1. etasje:  
Entre/gang, 2 soverom, bad, toalettrom, stue/kjøkken.

Underetasje:  
2 uinnredete kjellerrom.

Anneks:  
Entre, stue, soverom. Utvendig bod.

## Areal

Fritidsbolig

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 35 kvm  
Total BRA: 35 kvm

1. etasje  
BRA-i: 68 kvm  
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 45 kvm

Anneks

Bruksareal:  
1. etasje  
BRA-e: 33 kvm  
Total BRA: 33 kvm

## Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger for bygningene. Rominndeling er satt med grunnlag i rommenes bruk på befaringsdagen.

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

## Standard

Naturskjønt sted med hvilepuls. Drøyt 20 minutters kjøring fra Sandnes sentrum.

Eiendommen har en stor tomt omkranset av skog - mye sol og all verdens mulighet til lek og moro for store og små. Med Nordavatnet som nærmeste nabo har man gode bademuligheter. Kort avstand til Naustervik og båtplass som leies på flytebrygge av Naustervik båtforening.. Herfra har man et perfekt utgangspunkt for å utforske Høgsfjorden og Ryfylke.

Hytte og anneks holder enkel standard, se tilstandsrapport for detaljer og forventinger om hva en kan beregne seg.

Velkommen inn. Koselig stue med store vindusflater og skyvedør ut til terrasse. Naturen tett på og usjenert. Peisovn gir lun stemning

God plass til både spisebord og sittegruppe. Kjøkkenet i delvis åpen løsning til stuen. Innredning med oppmalte, profilerte fronter og integrert stekeovn/plateopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.





Mellomgang som leder videre inn til soverommene. Her har man to gode soverom med totalt 6 sengeplasser.

Baderommet og toalettet ble noe oppgradert i 2024 og hytta ble koblet om fra egen brønn til fellesanlegget for vann/avløp. Bad med dusjhjørne og servant i seksjon. Veggmontert toalett og servant i eget rom.

Underetasjen er grovkjeller/lagerrom.

Anneks som byr på en ekstra stue og soverom. Perfekt når barna og ungdommen har med seg venner. Terrasse utenfor annekset med utsikt og morgensol.

Alt av inventar og løsøre i og rundt hytten og annekset medfølger i handelen. Selger forbeholder seg retten til å hente ut enkelte ting.

#### **Info energiklasse**

Kommer, konferer megler for å få den tilsendt.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

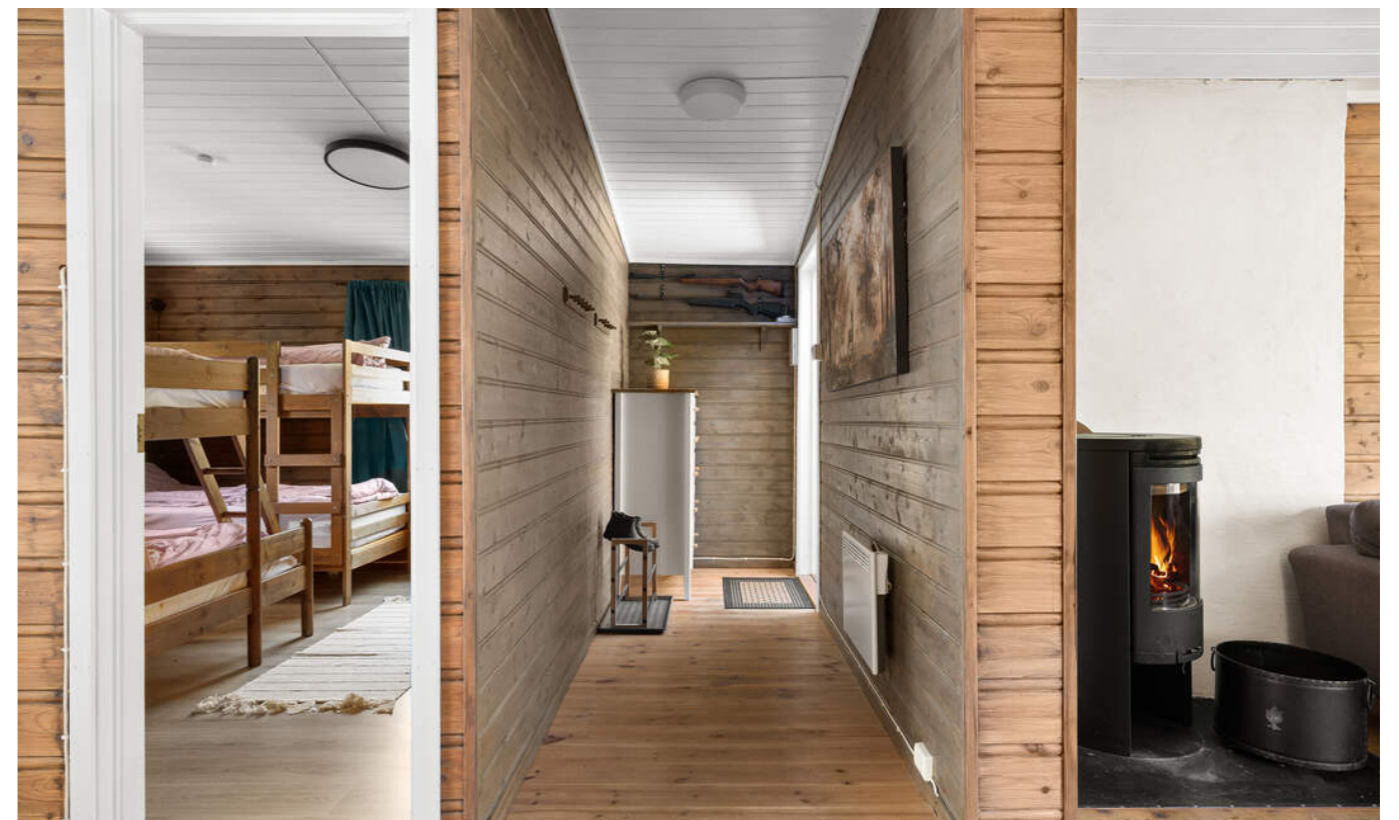
# LUN ATMOSFÆRE

Koselig stue med store vindusflater og skyvedør ut til terrasse.  
Naturen tett på og usjenert. Peisovn gir lun stemning.  
God plass til både spisebord og sittegruppe.



# KJØKKEN I DELVIS ÅPEN LØSNING

Innredning med oppmalte, profilerte fronter og integrert stekeovn/platetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.



# TILRETTELAGT

Bad med dusjhjørne og servant i seksjon.



## VEGGMONTERT TOALET OG SERVANT I EGET ROM

I 2024 og hytta ble koblet om fra egen brønn til fellesanlegget for vann/avløp.



# PLASS TIL FLERE

To gode soverom med totalt 6 sengeplasser.



# ANNEKS MED STUE OG SOVEROM

Perfekt når barna og ungdommen har med seg venner.  
Terrasse utenfor annekset med utsikt og morgensol.







**Underetasjen er grovkjeller/lagerrom.**

Alt av inventar og løsøre i og rundt hytten og annekset som er der ved visning medfølger i handelen (noe kan være fjernet av det som fremkommer på bildene). Selger forbeholder seg retten til å hente ut enkelte ting etter visning.

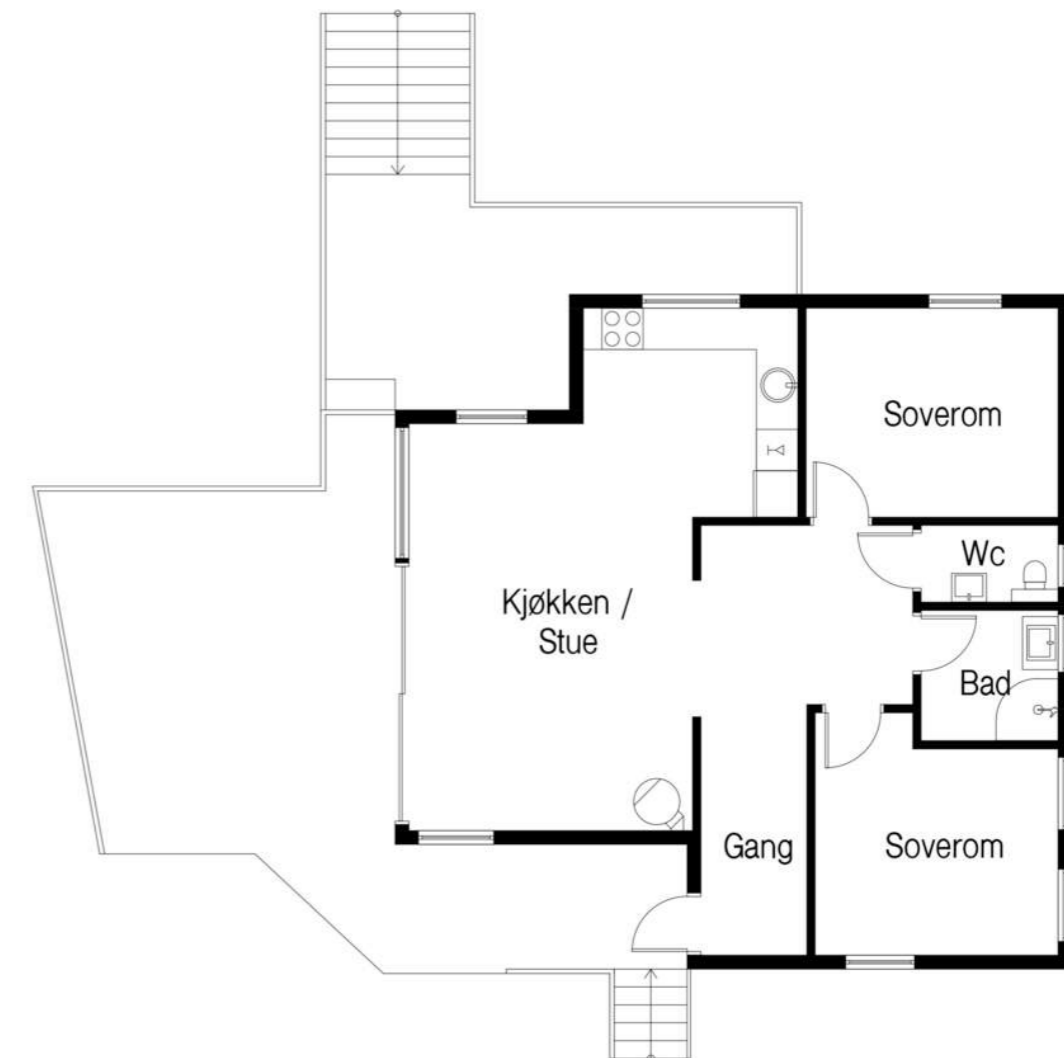
Eiendommen og bygninger vil ikke bli ryddet/utvasket etter handelen. Overleveres som på visning.



# PLANTEGNINGER

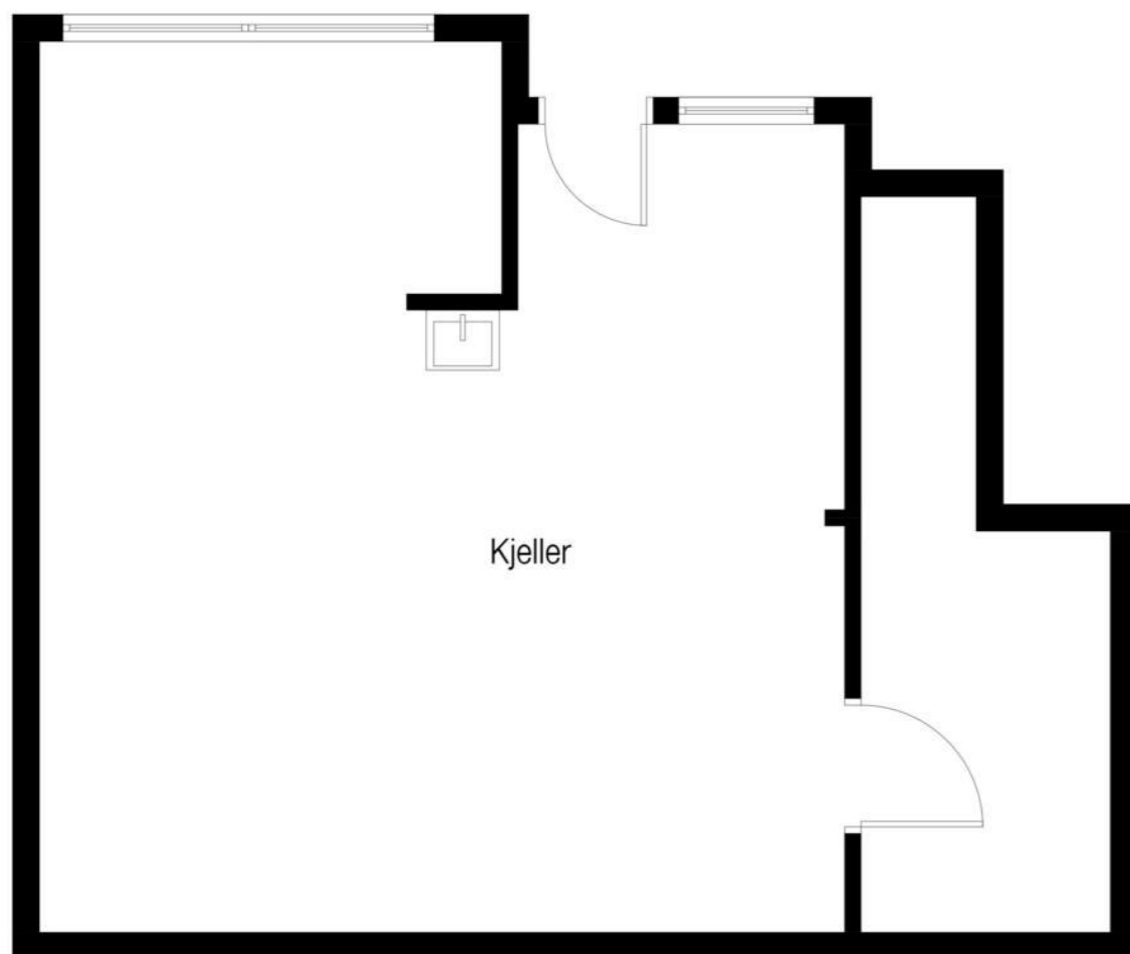
## PLANTEGNINGER

Hytta - Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt.



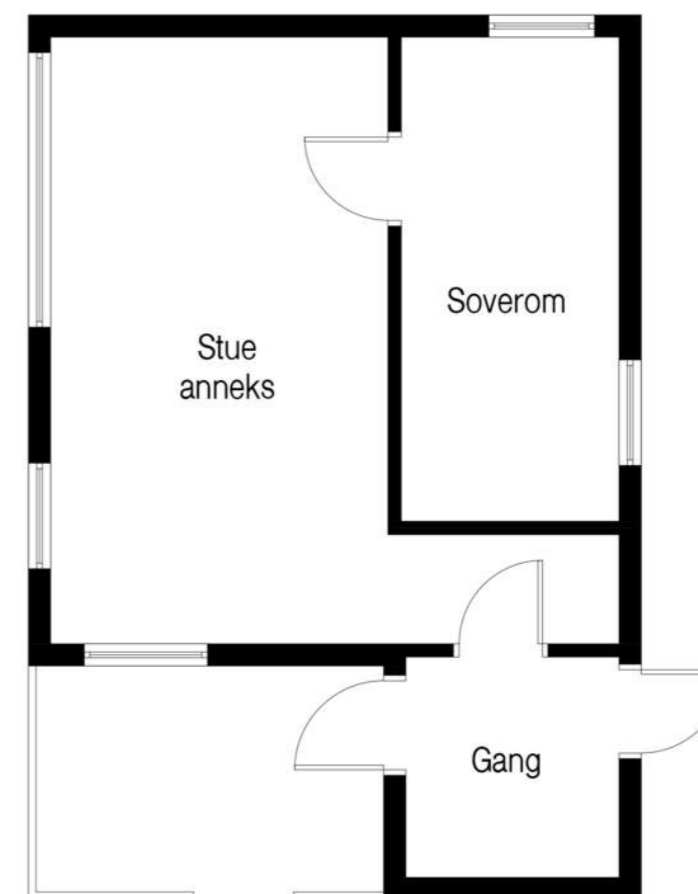
## PLANTEGNINGER

Hytta/kjeller - Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt.



## PLANTEGNINGER

Anneks - Kun ment som illustrasjon. Ikke målsatt.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og hytte/øyrenovasjon.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Kostnader til Vierveien Vann og Avløp SA kommer i tillegg.

### Kommunale avgifter

4.075,- for 2026

### Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger/fritidsboliger i kommunen.

### Info formuesverdi

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

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 salgsopp-gaven.

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, medlemskap Vierveien Vann og Avløp SA, medlemskap Båtforeningen, leie båt-plass og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Vann og avløpsgebyr til privat anlegg for 2026: kr. 5750,- Båtkontigent for 2025: kr. 3000,- (Med båt-plass i Naustervik plikter man å betale årlig avgift til båtforeningen samt leie av båt-plass.) Beløpet vil variere i forhold til vedlikeholdsbehov etc.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 (ukjent byggeår) og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. 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 ikke tegninger av fritidsboligen eller annekts fra oppføring og dens opprinnelige bygningskropp med rominndeling. Det er derfor uvisst for megler om det er gjort endringer og om bruken av rommene er i samsvar med hva som er/ var opprinnelig godkjent hos kommunen. Eksakt byggeår for bygningsdelene er derfor også usikkert, og basert på opplysninger fra selger. Begge bygninger fremkommer på flyfoto fra 1965 (Norge i bilder). 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.

Det foreligger vedtak m/skissetegning, om at byggetillatelse for tilbygg ikke kan gis, med pålegg om at det påbegynte bygg må fjernes, datert 12.11.1975.

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:

1108/98/181:  
08.09.1941 - Dokumentnr: 203204 - Bestemmelse om gjerde

09.12.2022 - Dokumentnr: 1404549 - Bestemmelse om vann/kloakk  
Rettighetshaver: Vierveien Vann Og Avløp Sa Org.nr: 828 130 862  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Utskrift av servitutt dbnr. 1404549 følger vedlagt salgsopp-gaven.  
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 Fritidsbebyggelse og LNRF-areal i kommuneplanens

arealdel.

Deler av eiendommen (5.57kvm.) ligger i et område avsatt til LNRF. 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 LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring. Deler av eiendommen ligger i område som gjennom kommuneplanen er merket som Hensynssooner H310\_1 Ras- og skredfare (529.86kvm.) og H230 Støy-Grønn sone T-1442 (2759.48kvm.). I gjeldende kommuneplan er det egne bestemmelser for eiendommer i hensynssooner som kan medføre krav til særskilte tiltak ifm. nye bygge- og delingssøknader på eiendommen.

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

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Vierveien Vann og Avløp SA drifter og vedlikeholder nødvendig anlegg for tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett for eiendommer i området sørvest, vest og nord for Nordavatnet langs Vierveien i Hommersåk, Sandnes kommune. Anlegget omfatter hovedledningsnett med pumpekummer, stikkledninger fram til eiendommene, pumper knyttet til framføring og bruk for de enkelte medlemmene. framføringsveier og ellers den infrastruktur som er nødvendig for et fullverdig vann og avløpsnett til benyttelse for medlemmer. Årlig medlemskontingent settes av styret. Tilknytningsavgift til kommunen på vann og kloakk, samt årlige kommunale avgifter, er boenheten/hytteenhetens ansvar. Medlemmene plikter selv å holde strøm for drift av pumpekum og evt. varmekabel i rør tilknyttet egen eiendom. Det er ikke gjort noen undersøkelser i forbindelse med salget vedrørende den gamle brønnen som tidligere ble benyttet.

### Radonmåling

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

## Kjerneinformasjon

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Mandag, 18. mai 2026

### Konsesjon

Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

2 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
57 500,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
58 850,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
76 750,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 358 850,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 376 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring 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 bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler 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 overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtakelse

Eiendommen og bygninger vil ikke bli ryddet/utvasket etter handelen. Overleveres som på visning.

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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.

Eiendomsmeidler 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 egenerklæringsskjema 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

## Kjerneinformasjon

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

### Innbo og løsøre

Alt av inventar og løsøre i og rundt hytten og annekset som er der ved visning medfølger i handelen (noe kan være fjernet av det som fremkommer på bildene). 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 og teknisk utstyr i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Silje Veronica Bergene

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 58 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger. Kr 2.500 i tillegg for drone. kr 6 900,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke BASIS kr 11 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00. Sum faste vederlag kr. 43 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Hjemmelskerklæring kr 545,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) Estimert beløp. kr 14 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 886.

Totale kostnader kr. 59 486.

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

avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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.

### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

### 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 oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

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

**Dato salgsoppgave**  
25.5.2026





# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
 SANDNES kommune  
 # gnr. 98, bnr. 181



Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 68 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026    Rapportdato: 20.05.2026    Oppdragsnr.: 11348-2313    Eiendomsverdi ref nr: LH3116  
 Autorisert foretak: A-TAX AS    Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland    Vår ref: 20263275



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland  
 Uavhengig Takstingeniør  
 tm@a-tax.no  
 414 50 862



Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 2 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 3 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 4 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig av ukjent alder som i hovedsak er som fra byggeåret, men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet oppgradert deler av bad i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsmerknings som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse. Bygningen er imidlertid blitt noen år og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger.

Anneks er i enkel utførelse, og har tegn vil ufagmessige arbeider, samt alder og værslitasje utvendig. Bygget er ellers ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600 og har kun fått en enkel beskrivelse.

### Fritidsbolig

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein og papp/shingel. Takrenner og nedløp i plast. Yttervegger i tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Lukket takkonstruksjon i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et pvc vindu. Bygningen har malt inngangsdør og skyvebalkongdør i PVC. Malt tredør i underetasje. Terrassegulv i tre. Utvendig betongtrapp

#### INNVENDIG

Innvendige overflater med furugulv og laminatgulv. Trepaneler og malte plater på vegger. Trepaneler i tak. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

Bad  
Bad av varierende alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Høytrykkslaminerte våtromsplater og trepaneler på vegger. Trepaneler i tak. Gulvet har malt vinylbelegg. Plasts luk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom med laminat på gulv og trepaneler på vegger. Toalett og servant.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i plast (rør i rør). Avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og

kjøkken. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg av ukjent alder.

#### TOMTEFORHOLD

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU. Bygningen er oppført med grunnmur i betong og stedstøpt gulv. Søyelfundamenter under tilbygg på bakside. Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med noe terrasser og trapper omliggende boligen og ellers naturlig terreng. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Matrikelopplysninger fra infoland.no

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger for bygningen. Rominndeling er satt med grunnlag i rommenes bruk på befaringsdagen.

#### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

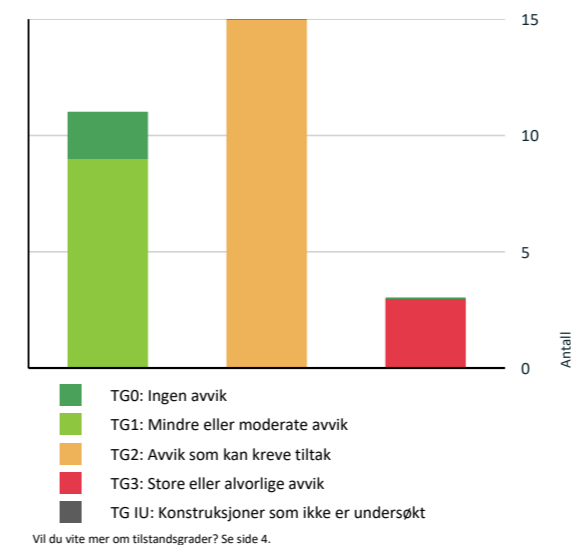
Side: 5 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

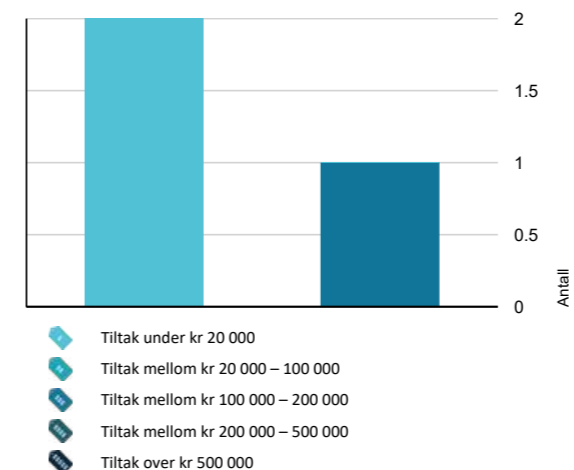
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Pipe og ildsted

##### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 6 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG

#### Kommentar

Byggår er ikke kjent.

#### Anvendelse

Fritidsbolig.

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og papp/shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.



Betongtakstein av eldre årgang.

#### TO 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

#### 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.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

#### 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 anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.



Det er ikke montert snøfangere på tak.



Det var på befaringdagen punktvis lekkasjer fra skjøter til takrenner.

#### TO 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utvendig kledning er av eldre årgang og har tegn til vær og aldringsslitasje på de mest utsatte steder.
- Det er ingen luftespalte bak kledningen og kledning er helt tettsittende med bakenliggende asfaltplater.
- Terrassegulv er montert utenpå kledning.
- Det er påvist et vridd kledningsbord på bakside av hytte.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Utvendig kledning på jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles. ved utskiftning av kledning er det viktig å påse at det blir etablert tilstrekkelig luftespalte bak kledning.

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport



Det er ingen luftespalte bak kledningen og kledning er helt tettsittende med bakenliggende asfaltplater.



Terrassegulv er montert utenpå kledning.



Vridd kledningsbord.

### TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke registret synlige tegn til lufting av lukket takkonstruksjon. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktansamling, kondens og påfølgende skadeutvikling i takkonstruksjonen, særlig ved temperaturforskjeller og fukttransport fra underliggende boligrom.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om konstruksjonen har skjult/alternativ lufting, eller om lufting mangler. Ved mangelfull lufting bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det er ingen synlige tegn til at det har blitt etablert lufting av takkonstruksjonen.

### TO 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og et pvc vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer i hovedsak passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og arm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

### TO 3 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt inngangsdør og skyvebalkongdør i PVC. Malt tredør i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist råteskader i terskel til ytterdør i underetasje. Det er påvist bulk/klemskade i inngangsdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør i underetasje må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport



Råteskader i terskel til ytterdør i underetasje.



Råteskader i terskel til ytterdør i underetasje.



Bulk/klemskade i inngangsdør.

### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrassegulv i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist nedbrytning og tegn til råte i kanter av enkelte terrassebord. Enkelte terrassebord er skjøtet på samme bjelke. Skjøter bør fordeles for å stive av gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av terrasse på sikt.



Nedbrytning og råte i kant av enkelte terrassebord.



Enkelte terrassebord er skjøtet på samme bjelke. Skjøter bør fordeles for å stive av gulvet.

### TO 2 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendig betongtrapp

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker i betongtrapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i betongtrapp bør utbedres.



Sprekker i utvendig betongtrapp.

### INNENDIG

### TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

Innvendige overflater med furugulv og laminatgulv.  
Trepaneler og malte plater på vegger.  
Trepaneler i tak.

### TO 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbare materialer nærmere enn 300mm fra feieluke må beskyttes, eventuelt kan det settes inn kompensierende tiltak som sotlukestein.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mindre enn 300mm fra sotluke til brennbar kledning.

### TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Rom under terreng med betonggulv og betongvegger.  
Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjonen har en oppbygging hvor hulltaking er unødvendig.

#### Vurdering av avvik:

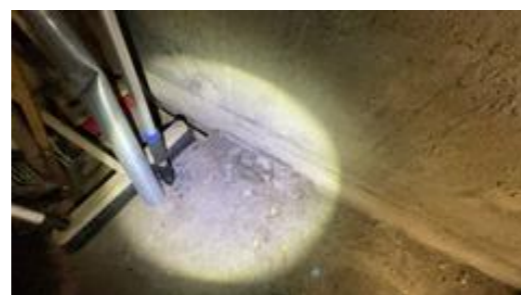
- Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte steder grunnfjell/stein som stikker gjennom grunnmur og gulv. Slike løsninger er ofte utfordrende da grunnvann vil kunne følge fjell/stein inn i etasjen. Dersom dette oppstår er det viktig at rommene er tilstrekkelig ventilert slik at fukt får anledning å tørke ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Forholdet må holdes under tilsyn, spesielt ved store nedbørmengder.



Fjell/stein stikker gjennom gulv/grunnmur.

### TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad av varierende alder, vurdert ihht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Høytrykklaminerte våtromsplater og trepaneler på vegger.  
Trepaneler i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtzone for dusjnise og servant uten at utførelse er i fuktsikre materialer.

Det er påvist en liten skade i hjørne av veggplate i dusjnise. En slik skade gjør platen eksponert og øker faren for at fukt kan trekke inn i platen.

Trepaneler på vegg mot stue har liten avstand mot gulv. Trepaneler helt ned mot gulv har fare for kapilært oppsug av vann i trevirke ved eventuell fukt over gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk taket

## Tilstandsrapport



Vindu er plassert i våtzone for dusjnise og servant.



Det er påvist en liten skade i nedre hjørne av veggplate på vegg i dusjnise.



Trepaneler på vegg mot stue har liten avstand til gulv.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har malt vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

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



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnise.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv med vinylbelegg som tettesjikt.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv og trepaneler på vegger. Toalett og servant.

##### 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

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør i plast (rør i rør), besiktiget i fordelerskap for vannrør.

##### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Vannrør i fordelerskap er ikke merket.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det var på befaringdagen tydelige tegn til irring og korrosjon på kopling bak deksel på bereder.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irring/korrosjon bør fjernes/utbedres.

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 13 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Irr/korrosjon i koplinger.

#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg av ukjent alder.

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

##### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæring foreligger ikke i sikringskap.**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

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

##### Inntak og sikringskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

#### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i betong og stedstøpt gulv. Søyلفundamenter under tilbygg på bakside.

#### TG 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 14 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Eiendommen er etablert i skrått terreng, opparbeidet med noe terrasser og trapper omliggende boligen og ellers naturlig terreng.

### 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Matrikelopplysninger fra infoland.no

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.



Rekkverk på utvendig trapp tilfredsstillende ikke krav i dagens forskrifter.



Rekkverk på terrasse tilfredsstillende ikke krav i dagens forskrifter.

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Bygninger på eiendommen

### Anneks



#### Anvendelse

Anneks.

#### Byggeår

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Byggeår er ikke kjent.

#### Beskrivelse

Anneks oppført med bjelkelag i tre på søyler og enkel steinmur. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med trepaneler. Saltak i tre, tekket med betongtakstein. Vinduer med 2 lags glass.

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

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

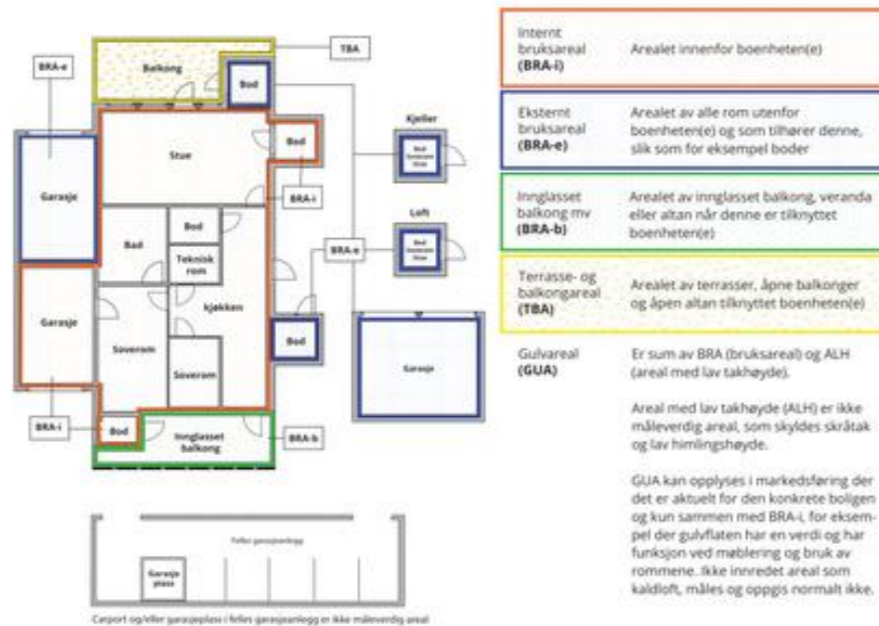
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 17 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

### Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68			68	45
Underetasje		35		35	
<b>SUM</b>	<b>68</b>	<b>35</b>			<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>103</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, 2 soverom, bad, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetasje		2 uinnredet kjellerrom	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger for bygningen. Rominndeling er satt med grunnlag i rommenes bruk på befaringsdagen.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>		<b>33</b>			

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, stue, soverom, utvendig bod	

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 18 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	98	181		0	3025.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Vierveien 56

#### Hjemmelshaver

Bergene Atle, Bergene Silje Veronica

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Vier i Sandnes Kommune.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	30.04.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.04.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest.	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Det foreligger ikke tegninger av bygningene.	Finnes ikke		Nei

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 19 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 20 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 21 av 23

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktspøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktspøk (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 slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 11348-2313

Befaringsdato: 13.05.2026

Side: 22 av 23

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LH3116>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 98 - Bnr 181  
1108 SANDNES

A-TAX AS  
Industriveien 19  
4331 ÅLGÅRD



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Edland, Mannes & Rege AS



## Egenerklæring

Vierveien 56, 4311 HOMMERSÅK

07.May.2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vierveien 56	Vierveien 56	

### 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?

7 mai 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Bergene, Silje Veronica

### 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

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  
 2,5 vegg ble fjerna og erstatta med nye våtromsplater, ny servant, blandebatteri vask og dusj.

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget  
 I følge tidligere eiere var det lekkasje for ca 18 år siden ble da lagt ny takshingel på en del av hytta.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
 Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget  
 Ene hjørnet i kjeller kommer det inn fukt

8 Er det utført arbeid med drenering?

Side 2



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

10.1.1 Navn på arbeid  
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
 2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Ny sikring

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Caverion

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Rør**

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

Spesifiser hvilken type  
 Har brønn itillegg til offentlig vann

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

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

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Side 3



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

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?**  
 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

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**  
 Skjeve gulv, er satt opp ny mur under anneks og avretta så langt det lot seg gjer

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

**Beskriv feilen eller endringen**  
 Ifølge tidligere eiger ble ovn og innvendig pipeløp byttet pga pipebrann i ca 2011

#### Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
 Maur er observert, satt ut maurfelle med god effekt

- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**  
 Både hytten og anneks har ukjent byggeår, men begge bygningene viser på bilder fra 1965 (historiske bilder på 1881). På grunn av hyttens alder, foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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

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

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

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller 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

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26841574

Side 5

### Egenerklærings skjema

Name: **Silje Veronica Bergene** Date: **2026-05-07**

Identification

 Silje Veronica Bergene

### Egenerklærings skjema

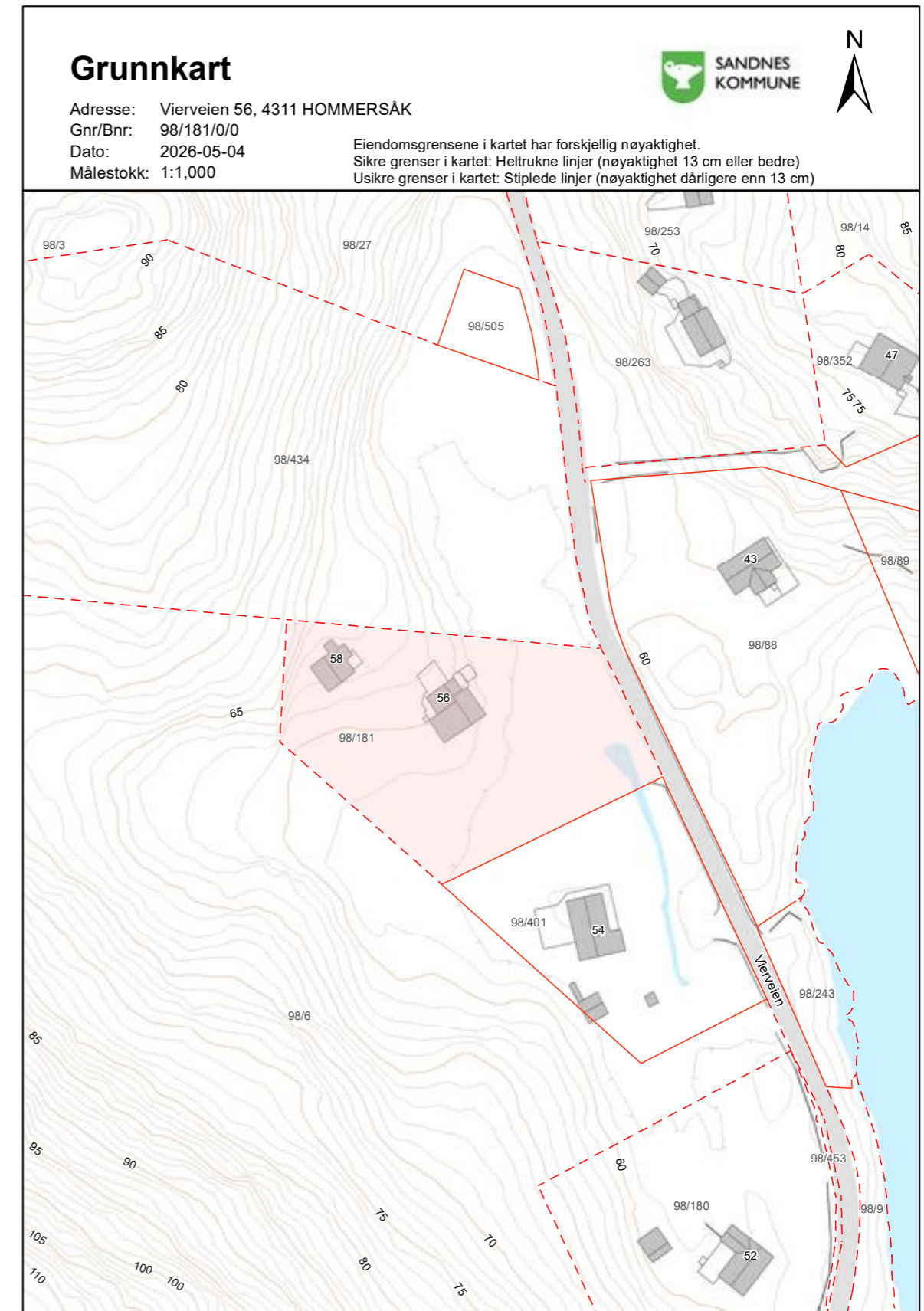
---

Signed by:

Silje Veronica Bergene	07/05-2026 22:40:33	BankID OIDC High
------------------------	------------------------	---------------------



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





## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 98, Bruksnr 181	<b>Kommune:</b>	1108	Sandnes	
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	908	Lauvås	
Veiadresse:	Vierveien 56, gatenr 33470	<b>Valgkrets:</b>	1	Riska	
	4311 Hommersåk	<b>Kirkesogn:</b>	6080201	Riska	
Oppdatert:	28.09.2019				
Veiadresse:	Vierveien 58, gatenr 33470				
	4311 Hommersåk				
Oppdatert:	28.09.2019				

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Norheim	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	08.09.1941	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	3 025,6 kvm	<b>Skyld:</b>	0,02		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 98, Bruksnummer 181 i 1108 SANDNES kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/98/181	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.04.1990	Avgiver	1108/98/181	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1102/98/492	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.09.1965	Avgiver	1108/98/181	-2 156,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/98/401	2 156,0
Skylddeling	Forretning:	08.09.1941	Avgiver	1108/98/6	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/98/181	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**

**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vierveien 56	Fritidsbolig	38,0	Kjøkken	2		

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	45,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	38,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	38,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	170159284			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				38,0	38,0			42,0	42,0

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vierveien 58	Fritidsbolig					

**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:	1
Bygningsnr:	170160746			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

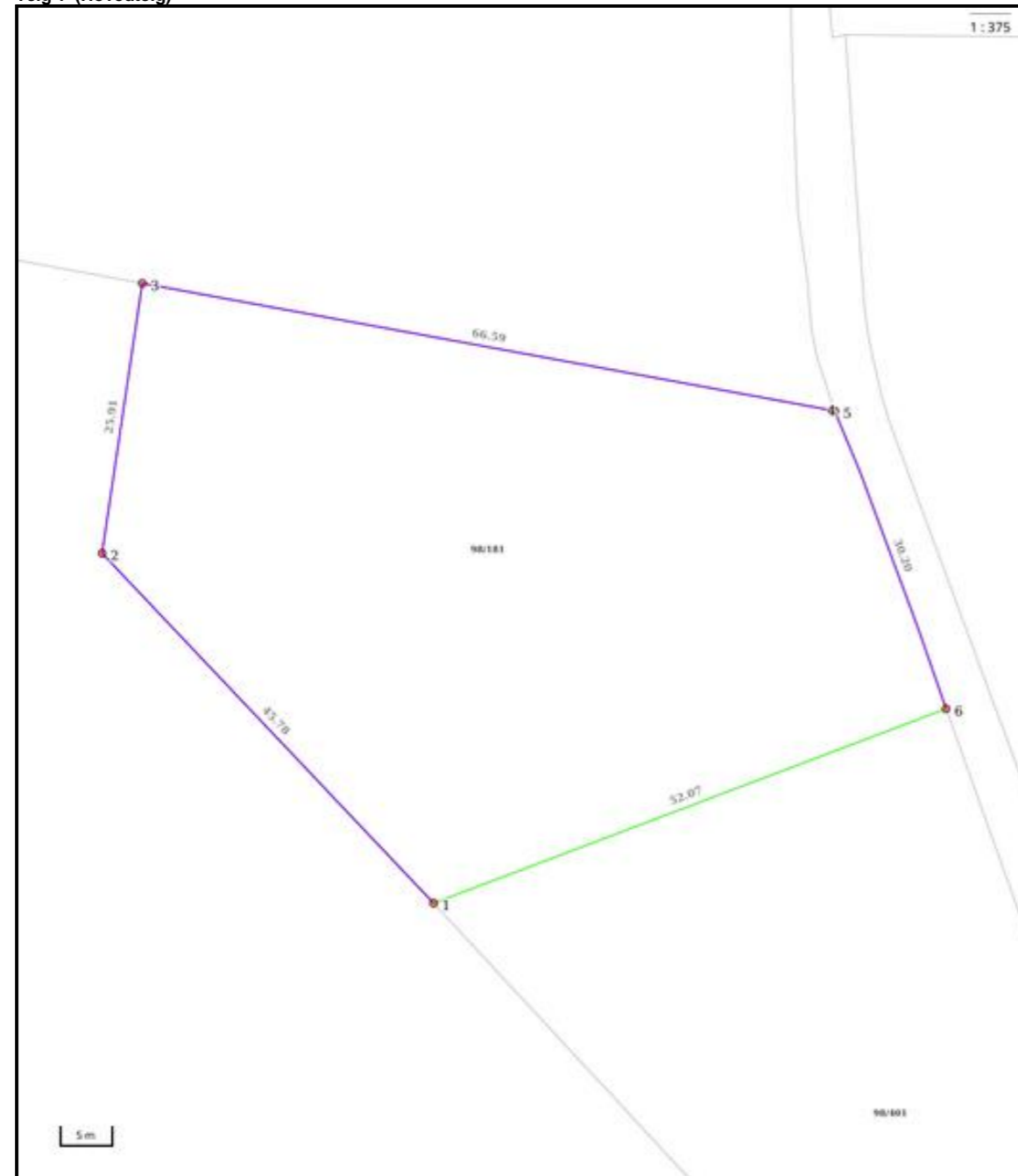
**Hjelpelinjer**

--- Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler
--- Veikant	..... Punktfeste

**Symboler**

● Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne

Teig 1 (Hovedteig)



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

Areal og koordinater

**Areal:** 3 025,60m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

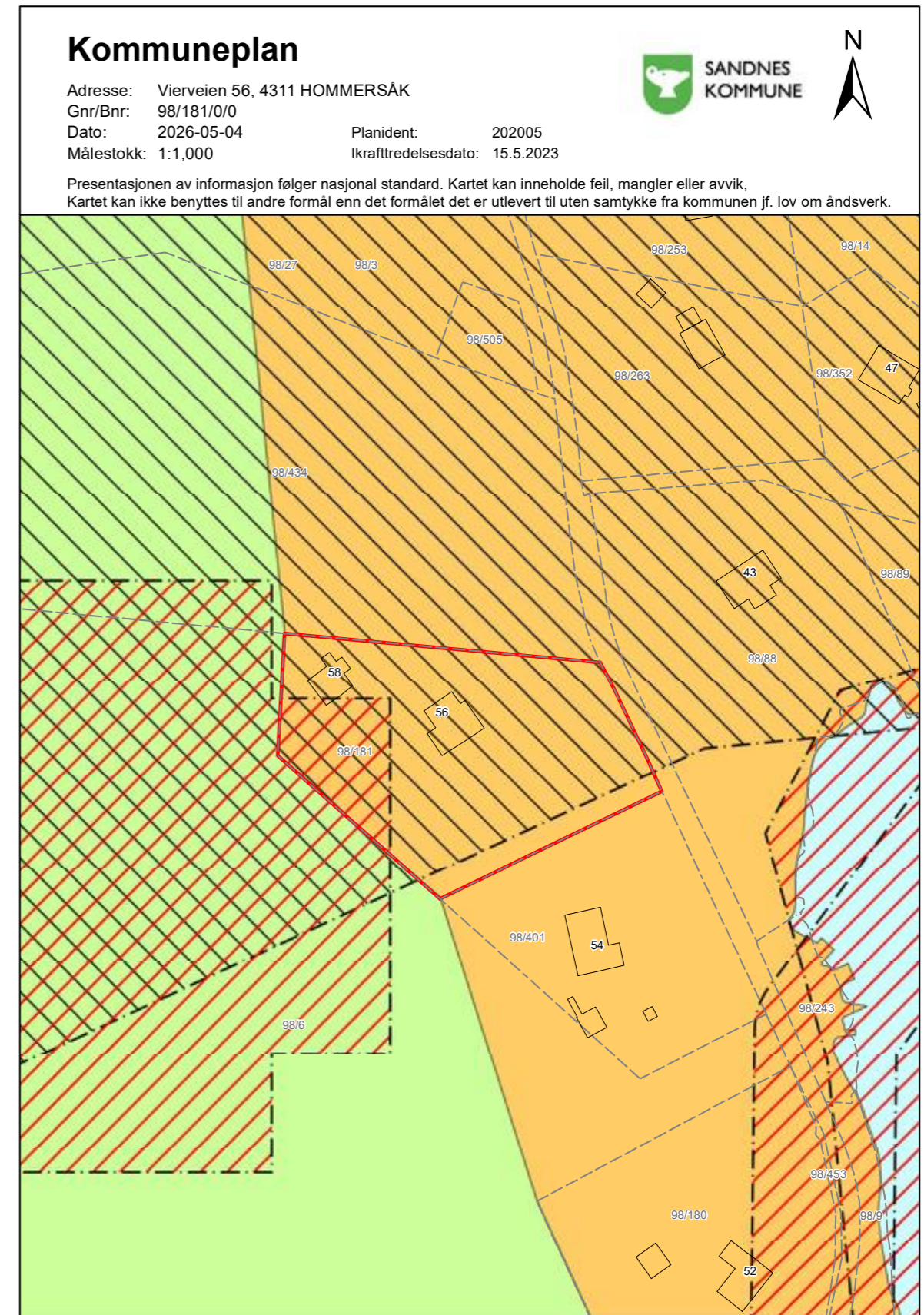
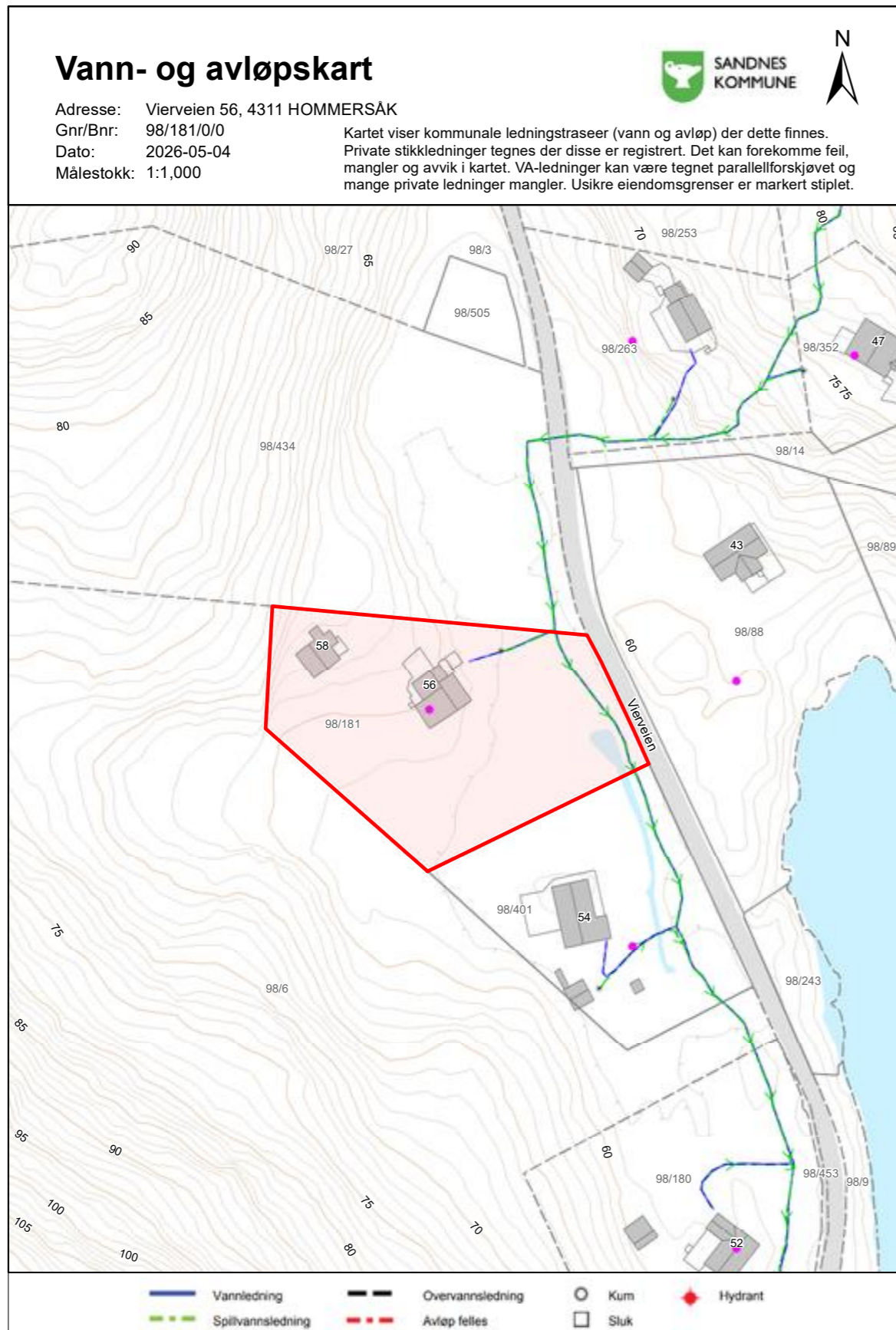
Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 538 982,83	321 360,63	45,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 539 013,08	321 326,27	25,91m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 539 038,95	321 327,77	66,59m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 539 032,83	321 394,08	0,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 539 032,80	321 394,37	30,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
6	6 539 005,59	321 407,46	52,07m	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.



1 Tegnforklaring kommuneplan



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdse		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

2 Tegnforklaring kommuneplan



Hensynssoner, juridiske linjer og punkter			Linjesymbol		Symbol	
Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig				
KpFareSone						
KpSikringSone						
KpStøySone						
KpInfrastrukturSone						
KpGjennomføringSone						
KpAngittHensynSone						
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)						
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)						

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

**VEDTEKTER FOR Vierveien Vann og Avløp SA****§ 1 Foretakets navn**

- a) Vierveien Vann og Avløp SA, heretter kalt foretaket, er et samvirke.
- b) Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

**§ 2 Forretningssted**

- a) Foretakets forretningssted er Sandnes kommune.

**§ 3 Formål**

- a) Foretakets formål er å drifte og vedlikeholde nødvendig anlegg for tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett for eiendommer i området sørvest, vest og nord for Nordavatnet langs Vierveien i Hommersåk, Sandnes kommune.
- b) Anlegget omfatter hovedledningsnett med pumpekummer, stikkledninger fram til eiendommene, pumper knyttet til framføring og bruk for de enkelte medlemmene, framføringsveier og ellers den infrastruktur som er nødvendig for et fullverdig vann- og avløpsnett til benyttelse for medlemmer.
- c) Foretaket skal ikke ha økonomisk gevinst som formål.
- d) Anlegget utvikles gjennom Vierveien Vann og Avløp Utbygging SA og overføres vederlagsfritt til foretaket etter ferdigstillelse.

**§ 4 Medlemmer**

- a) Alle som eier og/eller fester eiendom i området Nordavatnet sørvest/vest/nord eller i naturlig tilstøtende områder kan bli medlem i foretaket, begrenset til et medlemskap per eiendom. Som medlemmer regnes de som har innbetalt medlemskontingent. Med unntak av stifterne, vil nye søknader måtte godkjennes av styret.
- b) Medlemskontingent tilbakebetales ikke ved utmelding.
- c) Ved salg av berørt eiendom, kan medlemskap overføres til ny eier, uten innbetaling av ny medlemskontingent.
- d) Det føres medlemsregister med navn, foretaksnummer/personnummer, adresse, telefonnummer og epost-adresse.

**§ 5 Stemmerett og valgbarhet**

- a) Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foretaket.

**§ 6 Medlemmenes plikter**

- a) Årlig medlemskontingent settes av styret. Medlemskontingenten skal ikke forrentes.
- b) Dersom et medlem eier flere eiendommer med egne bruks- seksjons eller festenummer med bygning(er) som er koblet til anlegget, må det også betales medlemskontingent for disse eiendommene.
- c) Tilknytningsavgift til kommunen på vann og kloakk, samt årlige kommunale avgifter, er boenhetens/hytteenhetens ansvar.
- d) Medlemmene plikter å selv holde strøm for drift av pumpekum tilknyttet egen eiendom

**§ 7 Foretakets plikter**

- a) Foretaket plikter å drifte og vedlikeholde vann- og avløpsanlegget frem til det enkelte medlems eiendom, samt tilhørende pumpe-kum i tilknytning til hver eiendom. Anlegget skal driftes som et helårs-anlegg.

**§ 8 Ordinært årsmøte**

- a) Årsmøtet er foretakets øverste organ. Det skal minimum holdes ett årsmøte pr. år. Årsmøtet innkalles av styret med minst 1 måneds varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være mottatt av styret senest 2 uker før årsmøtet. Sakliste til årsmøtet skal sendes til medlemmene innen 1 uke før årsmøtet.
- b) Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer og/eller media til å være til stede. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. Kommunikasjon kan foregå elektronisk.
- c) Ledelse av årsmøtet  
Årsmøtet ledes av styrets leder.
- d) Stemmegivning på årsmøtet  
Et vedtak er gyldig med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Unntak er endringer i vedtekter, som krever 2/3 flertall. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg kan foregå skriftlig etter krav fra årsmøtet. Ved stemmelikhet foretas det loddtrekning.

- e) Årsmøtets oppgaver
1. Godkjenne innkalling og dagsorden.
  2. Velge møteleder, referent og 2 personer til å underskrive protokollen.
  3. Behandle styrets årsberetning og årsregnskap.
  4. Behandle regnskap og budsjett.
  5. Velge styret
  6. Behandle saker som er innsendt innen fastsatt frist.
  7. Godkjenne styrets eventuelle godtgjøring
  8. Behandle andre saker som etter lov og vedtekter skal behandles av årsmøtet.

#### § 9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles med minst 7 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

#### § 10 Styret

- a) Foretaket ledes av et styre med minst 3, høyst 7 medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret er foretakets høyeste organ mellom årsmøtene. Styremedlemmene velges av årsmøtet for 2 år av gangen, unntaksvis for 1 år. Styreleder velges av styre.
- b) Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller styrelederens stemme dobbelt.
- c) Styret skal påse at det føres protokoll for hvert styremøte.
- d) Styret oppgaver
  1. Iverksette årsmøtets bestemmelser og vedtak
  2. Oppnevne etter behov komiteer, utvalg, personer for spesielle oppdrag og utarbeide instruks for disse.
  3. Administrere og føre nødvendig kontroll med foretakets økonomi i henhold til enhver tid gjeldende instruks og vedtak.
  4. Inngå på foretakets vegne kontrakter med tjenestetilbydere, og påse at kontraktene blir tilfredsstillende oppfylt.
  5. Inngå på foretakets vegne avtaler med grunneiere.
  6. Styret representerer foretaket utad.
  7. Avholde styremøte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene krever det.

#### § 11 Tillitsvalgtes godtgjørelse

- a) Tillitsvalgte kan kreve refusjon for faktiske utgifter. Alle krav skal dokumenteres med bilag.

#### § 12 Daglig leder

- a) Foretaket skal ikke ha en daglig leder. Styret er ansvarlig for lagets drift, og at den er i samsvar med vedtekter og retningslinjer for denne.

#### § 13 Årsoverskudd

- a) Foretakets årsoverskudd godskrives foretakets felleseide egenkapital.
- b) Beslutning om annen anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttet anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:
  - i. Godskriving av foretakets egenkapital
  - ii. Etterbetaling til medlemmene etter omsetning med foretaket
  - iii. Avsetning til etterbetalingsfond
  - iv. Avsetning til medlemskapitalkonti

#### § 14 Oppløsning

- a) Beslutning om oppløsning av foretaket treffes av årsmøtet. Beslutningen krever tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.
- a) Foretakets medlemmer har rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd hvis det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonto. Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste 5 årene

#### § 15 Tvister og mislighold

- a) Årsmøtet kan etter innstilling fra styret og med ¾ flertall ekskludere et medlem dersom vedkommende vesentlig har misligholdt sine forpliktelser overfor foretaket. Et ekskludert medlem har ikke rett til å få tilbakebetalt sin medlemskontingent. Vedkommende har heller ikke rett til økonomisk vederlag av noen art fra foretaket.
- b) Tvist mellom medlemmene eller mellom ett medlem og foretaket skal først søkes løst ved forhandlinger, gjerne ved hjelp av en tredje person. Fører slike forhandlinger ikke fram, kan hver av partene forlange tvisten endelig avgjort ved voldgift etter bestemmelsene i lov 14. mai 2004 nr. 25 om voldgift.
- c) Voldgiftsretten treffer også avgjørelse om saksomkostninger.

**Årsmelding 2025 for Vierveien VS SA (org.nr. 828 130 862)**

Sameiet har per dags dato 19 medlemmer. Ettersom utbyggingen ble ferdigstilt i 2024, har det vært begrenset med aktivitet i 2025. Det har så langt blitt gjennomført kun et styremøte i løpet av året og det er behandlet 5 saker. Ut over dette har samkjøring og avklaringer blitt gjort fortløpende mellom styrets medlemmer. I oktober rekonstituerte styret seg, og Kjetil Rønning ble valgt til ny styreleder frem til årsmøtet 2025.

Det ble gjennomført 1-årskontroll sammen med Nordbø Maskin 16.06.25. I etterkant av denne har det blitt gjort noen utbedringer relatert til avrenning/drenering. Det har også i løpet av høsten blitt gjennomført første årsservice på pumpene tilkoblet anlegget. I forbindelse med denne servicen ble det avdekket at det gjennomgående er en utfordring med for korte fritt strekk på kablene, slik at det i mange tilfeller ikke var mulig å ta pumpen ut av kummen for å gjennomføre servicen. Det er per 18.11.25 en pågående dialog med Nordbø Maskin for videre avklaringer rundt ansvar og utbedringer.

Med vennlig hilsen styret

**Resultatregnskap (2025) for Vierveien Vann og Avløp SA (per oktober)**

Post	2025 (per oktober)	2024 (per oktober)	2024
3000 - Salgsinntekt handelsvarer, avgiftspliktig, høy sats	kr 83 600,00	kr 520,00	kr 520,00
3200 - Salgsinntekt handelsvarer, unntatt avgiftsplikt	kr -	kr 49 700,00	kr 49 700,00
<b>Sum salgs- og driftsinntekt</b>	<b>kr 83 600,00</b>	<b>kr 50 220,00</b>	<b>kr 50 220,00</b>
6340 - Lys, varme	-kr 29 701,00	-kr 2 521,00	-kr 16 804,00
6420 - Leie datasystemer	-kr 3 148,00	-kr 340,00	-kr 340,00
6552 - Programvare anskaffelse	kr -	-kr 2 269,00	-kr 2 269,00
6620 - Reparasjon og vedlikehold maskiner og utstyr	-kr 26 628,00	-kr 5 840,00	-kr 11 672,00
6705 - Regnskapshonorar	-kr 26 011,00	-kr 16 851,00	-kr 27 439,00
6790 - Annen fremmed tjeneste	kr -	-kr 24 015,00	-kr 24 015,00
7770 - Bank- og kortgebyr	-kr 1 087,00	-kr 297,00	-kr 599,00
7790 - Annen kostnad	kr -	-kr 3 192,00	-kr 3 192,00
<b>Sum annen driftskostnad</b>	<b>-kr 86 575,00</b>	<b>-kr 55 325,00</b>	<b>-kr 86 330,00</b>
8050 - Annen renteinntekt	kr -	kr -	kr 727,00
8055 - Renteinntekt kundefordringer	kr -	kr 35,00	kr 35,00
8140 - Rentekostnad, ikke fradragsberettiget	-kr 4,00	kr -	kr 762,00
8300 - Betalbar skatt	kr -	kr -	-kr 35 348,00
8990 - Udekket tap	kr -	kr -	kr -
<b>Sum</b>	<b>-kr 4,00</b>	<b>kr 35,00</b>	<b>-kr 33 824,00</b>
<b>SUM (underskudd i perioden)</b>	<b>-kr 2 979,00</b>	<b>-kr 5 070,00</b>	<b>-kr 69 934,00</b>

Serviceavgift til Grundfoss ble innbetalt i 2024, men siden første service ble utsatt til 2025 har det ikke blitt betalt ny serviceavgift i 2025. Beløpet er periodisert for perioden 2024-2025.

## Balanseregnskap (2025) for Vierveien Vann og Avløp SA (per Oktober 2025)

Post	2025 (per oktober)	2024 (per oktober)	2024
1749 - Andre forskuddsbetalte kostnader	kr -	kr 29 160,00	kr 23 328,00
Sum andre fordringer	kr -	kr 29 160,00	kr 23 328,00
1920 - Bankinnskudd 90107	kr 5 064,00	kr 1 157,00	kr 5 977,00
1921 - Bankinnskudd - 320742900085	kr 70 727,00	kr 10 000,00	kr 50 727,00
Sum bank og kontanter	kr 75 791,00	kr 11 157,00	kr 56 704,00
<b>Sum eiendeler</b>	<b>kr 75 791,00</b>	<b>kr 40 317,00</b>	<b>kr 80 032,00</b>
2035 - Annen innskutt egenkapital	-kr 115 838,00	-kr 57 000,00	kr -
2050 - Annen egenkapital	kr -	kr -	-kr 115 838,00
2080 - Udekket tap	kr 35 559,00	kr -	kr -
Udisponert resultat	kr 2 979,00	kr 5 070,00	kr 35 348,00
Sum egenkapital	-kr 77 300,00	-kr 51 930,00	-kr 80 490,00
2400 - Leverandørgjeld	-kr 345,00	-kr 4 027,00	-kr 5 760,00
2500 - Betalbar skatt, ikke utlignet	kr -	kr -	kr -
2710 - Inngående merverdiavgift, høy sats	kr 1 853,00	kr -	kr -
2740 - Oppgjørskonto merverdiavgift	kr -	kr 15 640,00	kr 6 218,00
Sum kortsiktig gjeld	kr 1 509,00	kr 11 613,00	kr 458,00
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>	<b>-kr 75 791,00</b>	<b>-kr 40 317,00</b>	<b>-kr 80 032,00</b>
<b>Sum balanse</b>	<b>kr -</b>	<b>kr -</b>	<b>kr -</b>

## Budsjett (2026) for Vierveien Vann og Avløp SA

	SR-Regnskap	Grundfoss	Lnett	SUM eks mva	Sum ink MVA	Utgående MVA
januar	300.00		4 000.00	4300.00	5 375.00	1 075.00
februar	1 500.00		10 000.00	11 500.00	14 375.00	2 875.00
mars	17 000.00		11 000.00	28 000.00	35 000.00	7 000.00
april	5 000.00		280.00	5 280.00	6 600.00	1 320.00
mai	4 000.00		280.00	4 280.00	5 350.00	1 070.00
juni	300.00		280.00	580.00	725.00	145.00
juli	300.00		280.00	580.00	725.00	145.00
august	300.00		280.00	580.00	725.00	145.00
september	300.00		280.00	580.00	725.00	145.00
oktober	300.00		280.00	580.00	725.00	145.00
november	300.00	37 151.00	280.00	37 731.00	47 163.75	9 432.75
desember	300.00		3 000.00	3 300.00	4 125.00	825.00
<b>Sum år</b>	<b>29 900.00</b>	<b>37 151.00</b>	<b>30 240.00</b>	<b>97 291.00</b>	<b>121 613.75</b>	<b>24 322.75</b>
	<b>Per enhet Eks. mva.</b>	<b>Per enhet Inkl. mva.</b>	<b>SUM eks mva</b>	<b>Sum ink MVA</b>	<b>Utgående MVA</b>	<b>Refundert MVA</b>
Gebyr 2026	5000.00	5750.00	95 000.00	109 250.00	14 250.00	10 072.75

Som MVA registrert må vi ha en årlig omsetning på min. 50.000,-.




Attestert kopi av dok.nr. 2022/1404549/200  
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 15:26

Side 1 av 2

Innsender: Vierveien VA Utbygging SA  
co/Kenneth Lie  
Mester ~~Gottfrieds~~ Gottfrieds vei 14  
4024, Stavanger  
org.nr. 928 130 940

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Søkers navn (rekvisitent): <i>Alle Bergene</i>		Plass for tinglysningsstempel	
Adresse: <i>Fossekalven 1</i>		 Doknr.: 1404549 Tinglyst: 09.12.2022 STATENS KARTVERK	
Postnummer: <i>4347</i>	Poststed: <i>LVE</i>		
Fødselsnr./Org.nr. <i>101082</i>			

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr.
<i>Alle Bergene</i>	<i>101082</i>
<i>Silje V. Bergene</i>	<i>040587</i>

2. Eiendom (avgivers)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1108	Sandnes	<i>98</i>	<i>131</i>		

3. Rettighetshaver	
Navn	Fødselsnr./Org.nr.
Vierveien Vann og Avløp SA	828130862

4. Beskrivelse av rettigheten

Hjemmelshaver gir rettighetshaver tillatelse til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger, med nødvendig kommer, over eiendommen.

Hjemmelshaver gir rettighetshaver fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeid. Hjemmelshaver forplikter seg til ikke å utføre arbeid (bygge over eller inn til, fylle opp eller senke terrenget) som kan skade eller gjøre ledningen(e) utilgjengelig(e).

Dato	Hjemmelshavers underskrift
<i>17/10-22</i>	<i>Alle Bergene</i>
<i>17/10-22</i>	<i>Silje V. Bergene</i>

ui.page\_selector

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1941, Astaref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0081

Nr. 859 a. Avskrift.  
GCM & ETE... 1-30. Godkjent til utveksling i grunnboken.

Nr. 819. Doknr. 3204/1941

### Skylddelingsforretning

Lørdag den *30<sup>te</sup> August* 1941 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Kulmoos* g.-nr. *34* br.-nr. *6* av skyld mark *2,73* i *Holland* herred. Forretningen er forlangt av *Sigval Kulmoos*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.)  
Mennopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gift forsikring\*) som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:\*) *Kjøper og selger, flere parters undervending i innkall.*

Mennene valgte til formann *Lars O. Sletten*

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.)\*

Begynner ved parsellens nordøstre hjørne hvor det er nedslaketen i skiftet med Skarung Mykeltigs Ingdomforening, gaar herfra i østøstlig retning langs etter bygdeveien 88,8 m. til Røys i etn., herfra i vestlig retning 30m. til nedslaketen, hvor saa i *vestlig retning* 26,8 m. til Røys i fjell, herfra

\*) Hvis rekvisitent ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisitent ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

\*) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den N. N."

\*) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet uanvendelig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

\*) Se skylddelingslovens §§ 3 og 5. Grensene mot naboendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av brukarettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at beftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som beftelsen skal hvile på (lovens § 5).

ui.page\_selector

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1941, Astaref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0081

i nordlig rekning 26. 2 om. kil Røys  
 i den i Riffe med Tharungen Mølle  
 Ungdomforening, følger oss dette  
 skiffen i nordostlig rekning  
 4 om. kil utgangs punkt.  
 Gjensidigheten påskriver Rjøperen.

0

ui.page\_selector

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1941, Astaref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0081

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

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

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

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? \_\_\_\_\_

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? \_\_\_\_\_

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende oie med? *Byggetomt*

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

Det bevidnes:

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

~~kan benyttes i fellesskap av~~  
 idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

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

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til *2 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *2. 71*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> *Norheim*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup>  
*Omkostningerne høres av Rjøperen.*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).  
<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påsties å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innstå bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

0

ui.page\_selector

Pantebok for Jæren sorenskriveri 1941, Astaref: AV/SAST-A-100310/03/G/Gba/L0081

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Karst-Slettun skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Karst-Slettun Karst-Slettun Karst-Slettun  
Karst-Slettun Karst-Slettun Karst-Slettun  
Karst-Slettun Karst-Slettun Karst-Slettun

Kjøper: Laurits Johannsen  
Selger: Sigvald H. Ellingsvåg

Antatt til tinglysing 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått gr.nr. 34 br.nr. 181

0

HW/KC/bh.

## Utskrift

av møtebok for Sandnes bygningsråd

Sak 1006/75. 11. november 1975.

Anny Borgersen.

Søknad mottatt 14.10.75 om oppføring av tilbygg til hytte på gnr.98, bnr.181. Eltervåg.

Grunnflate: 15,75 m2, etter tilbygg ca 42 m2.  
 Byggemåte: Tre.  
 Attester om nabovarsel foreligger.

Leif Johannesen som er hjemmelshaver til eiendommen, protesterer mot utbygningen, kfr. skriv fra adv. Furustøl, datert 16.10.75.

Tilbygget er oppført.

Søker opplyser at arbeidet ble satt igang i 1966 og 1967, men har stått stille i flere år på grunn av sykdom.

Det er nå et generelt byggeforbud for hytter på fastlandet. Dette gjelder også tilbygg. I dette tilfellet ligger forholdet neppe til rette for dispensasjon. Såvidt en kan se må gar.98, bnr.181 betraktes som 1 eiendom med 2 hyttebygg. Samlet areal er ukjent, men vil ved omsøkte tilbygg overskride de 60 m2 grunnflate som er den max. grense bygningsrådet har satt, dersom dispensasjon skal anbefales.

**Vedtak:**

Byggetillatelse kan ikke gis, da omsøkte tilbygg er i strid med vedtekt til bygningslovens § 82. Bygningsrådet vil ikke anbefale dispensasjon.

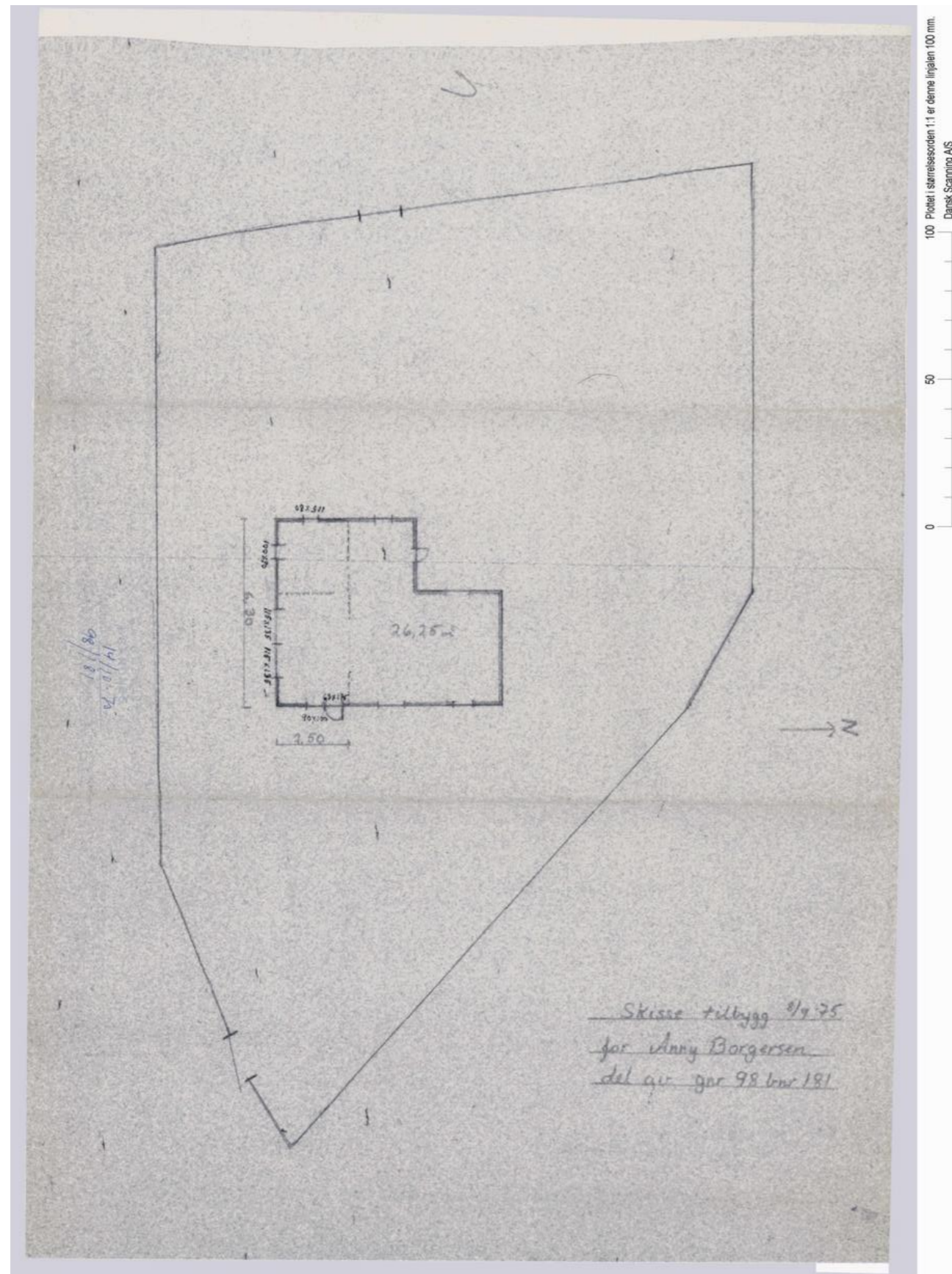
Det påbegynte bygg må fjernes.

Rett utskrift:  
[Signature]

Oversendes Anny Borgersen under henvisning til ovenstående.  
 Sandnes, den 12. november 1975.

[Signature]  
 Kaare Christiansen  
 bygningsjef

Vedlegg.



# BÅTPLASS

Eiere er medlem i Naustervik flytebrygge. Foreningen har bekreftet at ny eier kan overta leieforholdet av båt plass nr. 40.

Info fra styret:

Kontingent for kommende år er foreslått til kr 3 000,-, og som vil ligge til forfall en gang i august d.å

## Vedtektsforslag

### NAUSTERVIK FLYTEBRYGGE

#### § 1. Formål

- Foreningens navn er Naustervik Flytebrygge.
- Foreningens formål er å sørge for at medlemmenes brygge, akterfortøyninger og adkomst til bryggen til en hver tid er vedlikeholdt, forsikret og i god stand.

#### § 2. Medlemskap

- Medlemskap følger eiendommene der rettighetene er tinglyst, ref. vedlegg.
- Tildeling av båt plass er foretatt ved loddtrekning og kan ikke omgjøres.
- Rettighetshaver kan leie ut sin båt plass, men utleie omfatter ikke medlemskapet.
- En forutsetning for at medlemskap opprettholdes er at vedkommende medlem betaler de til enhver tid gjeldende kontingenter og deltar på dugnader.
- Ikke betalt kontingent kan medføre inkassokrav.

#### § 3. Styret

- Foreningens styre skal bestå av 3 medlemmer og skal bestå av leder, kasserer og sekretær.
- Styret velges på generalforsamlingen.
- Styreleder velges for 1 år om gangen.
- Styremedlemmer velges for 2 år om gangen..
- Alle valg er alminnelige flertallsvalg.
- Styret er kun beslutningsdyktig når alle styrets medlemmer er tilstede.

#### § 4. Kontingent

- Generalforsamlingen fastsetter kontingenter etter anbefaling fra styret.
- Endring krever vanlig flertall blant de framømte på generalforsamlingen.
- Medlemmene skal betale sin kontingent til den tid som er fastsatt av styret.

#### § 5. Generalforsamling

- Generalforsamling holdes senest innen utgangen av august måned, fortrinnsvis i sammenheng med årsmøtet for Naustervik Hytteeierforening.
- Saker som ønskes fremmet på generalforsamlingen må være styret i god tid før innkalling til generalforsamlingen sendes ut.
- Dato, som bestemmes av styret, kunngjøres sammen med sakliste med minst 14 dagers varsel.
- Innkalling til generalforsamling sendes til samtlige medlemmer.
- På den ordinære generalforsamlingen skal legges fram:
  - Årsberetning
  - Regnskap
  - Saker som skal behandles
  - Valg av leder og nye styremedlemmer
  - Fastsattelse av kontingenter
- Saker avgjøres ved vanlig flertall blant generalforsamlingens framømte.

#### § 6. Endring av vedtektene

- Finner foreningens medlemmer det formålstjenlig å endre de fastsatte vedtekter, skal generalforsamlingen ta stilling til slike spørsmål og godkjenne de nødvendige endringer.
- Vedtektsendringene må være utsendt til medlemmene i forbindelse med med innkallingen til generalforsamlingen.

- Endringer av vedtektene vedtas med 2/3 stemmeflertall blant de framømte på generalforsamlingen.

#### § 7. Ansvarsforhold

- Et hvert medlem er selv ansvarlig for sin båt, også når det gjelder fortøying.
- Båten må holdes ansvarsforsikret.
- Ethvert medlem er pliktig til å se etter, og om nødvendig bortvise uønskede og uvedkommende som forsøker å fortøye på bryggeanlegget.
- Båteier skal videre sørge for at:
  - egen båt holdes forsvarlig fortøyd, fenderet og sikret slik at nabobåten ikke påføres skade pga. dårlig fortøying av egen båt,
- båten ikke lekker olje eller drivstoff til sjø.

#### § 8. Valg

- Personer som blir foreslått om å stille som kandidat til hver i foreningen skal være forespurt.
- Sammen med innkallingen til årsmøtet, skal det være en oversikt over nåværende styre, samt hvem som er på valg.

#### § 9. Medlemsregister

- Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvilke medlemmer som tilhører bryggeanlegget.
- Styret skal underrettes skriftlig om adresseendringer og eierskifte.

#### § 10. Båttørrelser

- Da plassen er begrenset settes det krav til båtens maksimumstørrelse. Dette vil si maksimum 2.25 m bredde.
- Maksimum størrelse foreslås av styret og vedtas av generalforsamlingen.
- Styret påser at alle plasser er like store og regulerer eventuelt størrelsen på plassene dersom dette er nødvendig.

#### § 13. Vedlikehold

- Generalforsamlingen, etter forslag fra styret, bestemmer på hvilken måte bryggeanlegget skal vedlikeholdes og hvordan vedlikeholdet skal arrangeres.

## Naustervik Flytebrygge

Resultatregnskap for perioden 01.01. til 31.12.	2024	2023
Kontingent	141000	141 000
Renteinntekter	27506	7 247
Annen inntekt	4400	
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>172 906</b>	<b>148 247</b>
Godtgjørelse vedlikehold brygge	8 600	12 800
Forsikringspremie	33 825	33 824
Vedlikehold bryggeanlegg	5 267	25 889
Verktøy		1 182
Andre kostnader	40	549
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>47 732</b>	<b>74 244</b>
<b>ÅRETS OVERSKUDD/-UNDERSKUDD</b>	<b>125 173</b>	<b>74 002</b>
som disponeres ved overførsel til egenkapital		
<b>Eiendeler</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andre fordringer kontingenter		
Bankinnskudd	872 064	758 523
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>872 064</b>	<b>758 523</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>		
Kapitalkonto 01.01.	741 623	667 620
Årets overskudd/ - underskudd	125 174	74 002
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12.</b>	<b>866 797</b>	<b>741 623</b>
Annen kortsiktig gjeld	5267	16 900
<b>SUM GJELD</b>	<b>5 267</b>	<b>16 900</b>
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>872 064</b>	<b>758 523</b>

Styret i Naustervik Flytebrygge  
Naustervik 31.12.2024/ 19.04.2025

  
Jens Myklebust

  
Knut Eide

  
Henning Roland Petersen

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Fordeler

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

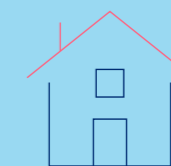
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 56, 4311 HOMMERSÅK. Gnr. 98, bnr. 181, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260095  
Megler: Øyvind Rege, mobil: 99128944, e-post: rege@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



**Øyvind Rege**

Eiendomsmegler MNEF /

Partner

991 28 944

rege@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**

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