

# PROAKTIV



BERSAGELVEIEN 8



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# HOMMERSÅK

Lys & kjekk leilighet med sentral beliggenhet | God planløsning |  
| Solrik balkong | Parkering i lukket anlegg |

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bersagelveien 8, 4311  
HOMMERSÅK

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 101, bnr. 856, snr. 40 i  
Sameiet Hommersandparken

**Prisantydning:** 2.990.000,-

**Omkostninger:** 89.000,-

**Totalpris:** 3.079.000,-

**Kommunale avgifter:** 8.156,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2006

**Rom/soverom:** 2/1

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

**BRA-i:** 61 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering i felles  
garasjekjeller. Plass nr: 202.

**Tomt:** 6813.8 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.736,-

**Felleskostnader inkl.:** Vaktmester, drift og  
vedlikehold, strøm på fellesareal, TV-pakke,  
honorarer, lønnskostnader mm...

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
41	42	54	73
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
78	89	97	114
Årsmøte	Vedtekter og ordensregler	Tegninger og ferdigattest	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivaretatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Feedrik Tjemsland

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Thea Langeland Solheim**



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 45481221  
**E-post:** tls@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgsprosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Eiendomsmeglerfullmektig  
**Thea Langeland Solheim**

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder  
fortjener **verdifull**  
rådgivning.

## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

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

### Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



# HOMMERSÅK

**Kommune:** Sandnes / **Område:** Hommersåk

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

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

Til den daglige varehandelen har man fire matbutikker: Kiwi Bryggen, Coop Extra Riska, Coop Extra Hommersåk og Kiwi Bjellandsletta. Det er kjekt å vite at du Bryggen Senter som nærmeste nabo, så her er det enkelt å ta ukeshandelen!



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Riska aldersheim Linje 45, N96	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Skeiane stasjon Linje L5	18 min 🚗 15.3 km
✈️ Stavanger Sola	30 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	31 min 🚗 29.9 km

## DAGLIGVARE

Kiwi Bryggen Hommersåk	4 min 🚶
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km

## VARER/TJENESTER

📦 Bryggen Senter Hommersåk	4 min 🚶
🏠 Vitusapotek Hommersåk	6 min 🚶

## SPORT

🏃 Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Riska skole Ballspill, friidrett	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Sport 4 you	5 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hommersåk Kai	5 min 🚶
-----------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ved Hommersåkvågen kan en nyte solskinnsdagene i sosialt lag langs bryggen. Ta turen nedenom Bryggen senter som huser diverse butikker og spisesteder. Bryggebakeren anbefales, her har man et godt utvalg av fersk bakst. Ønsker du kjapp mat med hjem er det kort vei til Dolly Dimples, Pizzabakeren og Hommersåk Wok & Sushi.

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

Fra leiligheten har du gåavtand til det meste av fasiliteter; matbutikk, frisør, apotek, baker, restaurant, barne- og ungdomsskole, barnehager og Riskahallen med sitt flotte svømmeanlegg.

For den aktive er alternativene mange og gode både til koseturen og for treningsturen. Her bor du med natur og løyper i alle kanter. Nærmeste tur blir Neset, som ligger like ved Breivikabakken - en kort og fin tur. En fin tur med barn som starter like ved kirken, er stien rundt Heståvatenet mot Skjølvig. Fint og passe kupert terreng med gode bademuligheter. Ellers er det et godt utvalg av fjellturer å velge mellom som f. eks. Lifjell, Vårlivarden og Storaberget for å nevne noen.



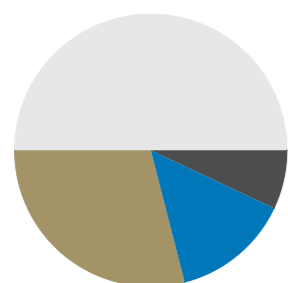
#### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger og butikker.

#### Adkomst

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

#### BOLIGMASSE



50% enebolig  
29% rekkehus  
14% blokk  
7% annet

#### SKOLER

Hommersåk skole (1-7 kl.) 177 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Maudland skole (1-7 kl.) 199 elever, 18 klasser	24 min 1.9 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	19 min 13.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14.6 km

#### BARNEHAGER

Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Riska barnehage (1-6 år) 52 barn	9 min 0.7 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...) 63 barn	10 min 0.8 km



# VELKOMMEN TIL BERSAGELVEIEN 8

Vi starter utendørs – boligen har solrik uteplass  
og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Parkering i felles garasjekjeller. Plass nr: 202.

## Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 813 m<sup>2</sup>

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne  
veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse  
prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten er beliggende i 2. etasje. Bygningen er oppført  
med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er utført i  
bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende og  
stående bordkledning.

### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i  
trevirket. Balkongdøren har slitasje i overflaten. ((Selger  
bekrefter at dette skal tas via sameiet, som vil betale for det.))

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Overflatene preges av normal aldring og slitasje, med typiske  
bruksmerker.

Innvendig > Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er små hakk  
og skader på døren til badet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke  
ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene  
på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.  
(Selger bekrefter at dette skal tas via sameiet, som vil betale for  
det.)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig  
topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er  
påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og  
tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på  
membranløsningen.

Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover  
normal slitasjegrad. Benkeplaten har svelling, og det er  
observert slitasje på skap under vask samt på sokkellist.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke  
utført med radonsperre. Det foreligger ikke dokumentasjon på  
at bygget er utført med radonsperre.

### Bygningssakskyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: Mandag, 13. april 2026)



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten inneholder gang, to soverom (1 godkjent), bad med vaskerom og balkong. Du har parkeringsplass i lukket garasjeanlegg og en ekstern bod.

## Areal

Bruksareal: 2. etasje  
BRA-i: 61 kvm  
BRA-e: 7 kvm  
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 7 kvm

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

## Oppvarming

Elektrisk.  
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

## Info strømforbruk

Beregnet levert energi: 6 576 kWh  
Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven. Energimerke C.

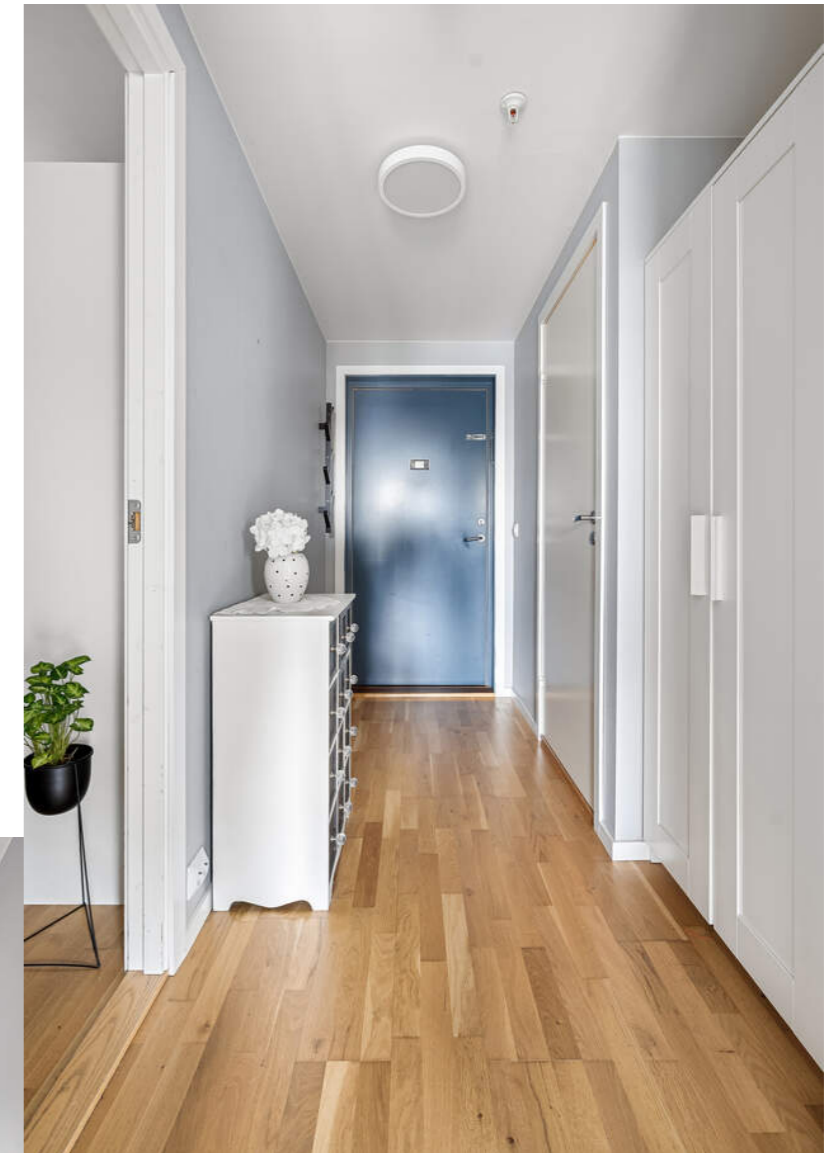
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).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

## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

I det du trer over dørstokken blir du møtt av en romslig gang god plass til oppheng av yttertøy og sko.





## LEILIGHETENS HJERTE

Stuen har en kjekk planløsning noe som gjør det enkelt å innrede akkurat slik du drømmer om. Her har du plass til ønsket sofa, sofabord, tv og annet ønsket møblement. Her vil du elske å være!





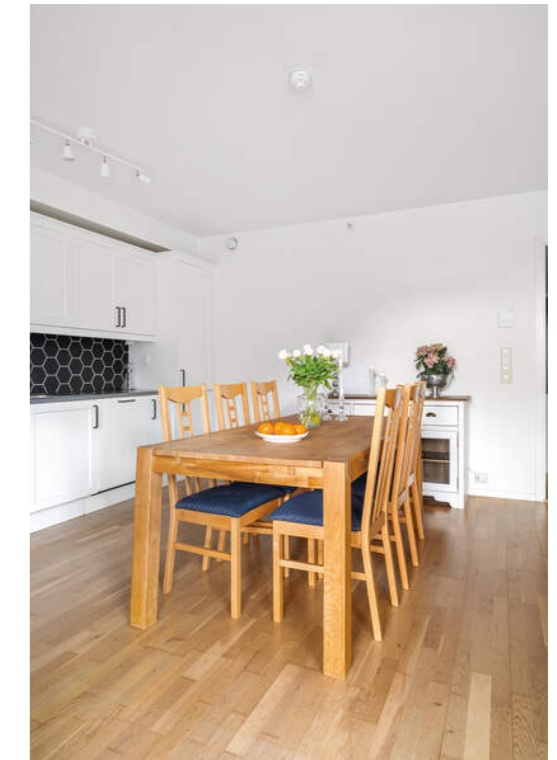


## SOMMERENS OPPHOLDSROM

Fra stuen siger du sømløst ut til balkongen som er vendt riktig vei slik at du får nyte solen fra tidlig formiddag til kveld. Du har god plass til å innrede med hagemøbler, grill, blomster og beplantning.



# HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?



## KJØKKEN OG SPISESTUE

Oppholdsrommet har en sosial og åpen løsning, slik at du enkelt kan lage middag mens du underholder gjestene dine. Kjøkkenet har malte fronter med en grålig benkeplate. Det er integrerte hvitevarer. Du har godt med skap- og skuffplass til alt du måtte ha av kjøkkenredskaper og utstyr. Det er kjekt å vite at du kan ha et spisebord av ønsket størrelse og fasong. Her vil du ha flere hyggelige sammenkomster med både venner og familie.



# HOVEDSOVEROM



## HOVEDSOVEROM

Tilbaketrukket i leiligheten finner du hovedsoverommet. Soverommet holder god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeinnredning.





### ET STORT & GODT ALLROM

Fra stuen har du inngang til det som i dag brukes til det andre soverommet (ikke godkjent). Det er god plass til ønsket møblement. Kan du jobbe hjemmefra så er dette et perfekt rom for hjemmekontor.



# LEILIGHETENS BAD

Leilighetens bad er helfliset med varmekabler i gulv. Baderomsinnredningen består av seksjon med servant, speil med belysning, dusjhjørne, og gulvstående toalett. Du har i tillegg et praktisk vaskerom med skyvedør inne på badet.



## PRAKTISK LØSNING

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, og er innredet med varmtvannsbereder, ventilasjonsanlegg og hyller som gir godt med oppbevaringsplass.



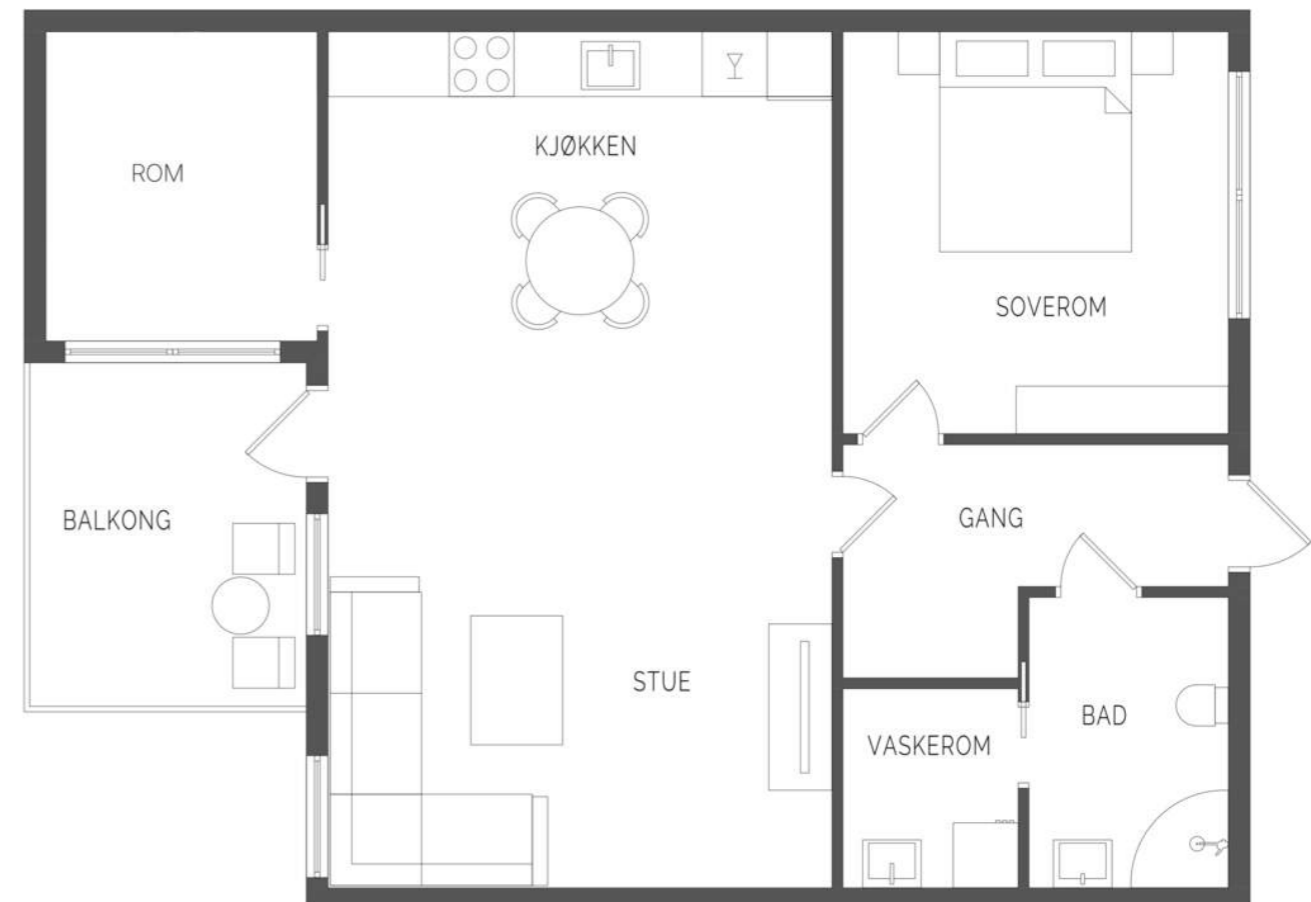
FAST PARKERING I LUKKET  
GARASJEANLEGG.



# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

Resultat24

### Om sameiet

Eierseksjonssameiet Hommersandparken, org. nr. 990748225, holder til i Sandnes, Bersagelveien 2-8. Eiendommen består av i alt 44 leiligheter.

### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Tilsyn og reparasjon av heiser, oppgradering av kommunikasjonsløsning
- Service på brannsentral, og oppgradert kommunikasjonsløsning
- Inspeksjon av bygninger utvendig
- Tiltak på noen terrasser på grunn av vanninntrenging under flisene
- Startet bytting av 5 terrassedører
- Avtale med Bernard om brøyting
- Brannøvelse og alarmtest
- Spylt utvendige dreneringskummer
- Mange vaktmesteroppgaver

### Styret har følgende planer for videre arbeid:

- Vårrydding i sameiet inne og ute
- Vurdere endringer i uteområdene
- Sprøyte mot grønske det det er behov
- Lage en plan for fremtidig vedlikehold av blokkene
- Brannøvelse
- Få en vurdering av tilstand å takene på alle blokkene

### Sameiets løpende avtaler:

- Leveranse av TV og Internett med Lyse Dialog AS
- Serviceavtale for heisene og alarm for heisene med Thyssen
- Serviceavtale for brannvernustyr med Boservice
- Serviceavtale for uteanlegg og renhold med Boservice
- Porter: Portteknikk

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Felleskostnader pr. mnd

1.736,-

### Felleskostnader inkluderer

Vaktmester, drift og vedlikehold, strøm på fellesareal, TV-pakke, honorarer, lønnskostnader mm...

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I 2024 hadde sameiet et årsresultat på -15 996. I 2025 var det budsjettet et årsresultat på -29 696,- grunnet økning på forsikring, drift og vedlikehold og revisjonshonorar.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige  
Polisenummer84795829

### Kommunale avgifter

8.156,- for 2026

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, fellesutgifter, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som internett.

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.2010.

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.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 6. januar 2010

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/101/856/40:  
06.12.2006 - Dokumentnr: 607735 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 40  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 60/3568

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplaner  
Id 2001110  
Navn Reguleringsplan for område nord for fv. 318 og Kaiveien  
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 05/27/2003 00:00:00  
Bestemmelser Gjeldende\_bestemmelser\_2001110.pdf

Id 86317  
Navn Bebyggelsesplan for området sørøst for Hommersåkvågen  
Plantype 32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 10/19/1988 00:00:00  
Bestemmelser Gjeldende\_bestemmelser\_86117.pdf

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det

## Kjerneinformasjon

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.

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

### Offentligrettslig pålegg

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

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Om k. kjøper beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
74 750,00 (Dokumentavgift)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
76 100,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
89 000,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
3 066 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 079 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

## Kjerneinformasjon

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

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

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

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 kjøperen 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

## Kjerneinformasjon

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier

Agnes Borghild Hågensen

### Tilbud på lånefinansiering

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

### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av salgssum. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto kampanje - boligfoto, dronefoto, reelvideo. kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 000,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 000,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 5 900,00, Visning kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 52 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 2 396,95, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 9 300,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 24 363.

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

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke




**Gjensidige**  
Egenerklæring for boligsalg

**Les før du begynner**

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

## Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja  
 Nei

**Våtrom**

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)**

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

2.1 Navn på arbeid  2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?  2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)**  
 Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:**

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

4.1 Navn på arbeid  4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?  4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Kjeller**

**5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen:**

**6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)**  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

**Hvis ja, beskriv omfanget:**

**7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)**  
 Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller dremsplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et dremsrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av dremsrør og annet arbeid som følge av en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja:**

7.1 Navn på arbeid  7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?  7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

**Elektrisitet**

**8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**  
 For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:**

**9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)**  
 Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.  
 Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Rør****10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)**

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

**11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stoke eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

**12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)**

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Ventilasjon og oppvarming****13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

**14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

**15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)**

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei**Skjevheter og sprekker****16 Er det tegn på setningskader eller sprekker i fliser? (Må fylles ut)**

Tegn på setningskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

**17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)**

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

**Sopp og skadedyr**

**18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)**

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, bodar, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)**

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

**Planer og godkjenninger**

**21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)**

Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

**22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall



22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært  Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?



22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja  Nei

**23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja  
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

**24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)**

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

**25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)**

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

**Andre opplysninger****26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)**

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

**27 Er det utført radonmåling?**

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

**28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)**

- Ja  
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

**Boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

**Dekning og vilkår**

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

**Priser**

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

**Kjøp og angrerett**

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

**Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)**

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring  
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

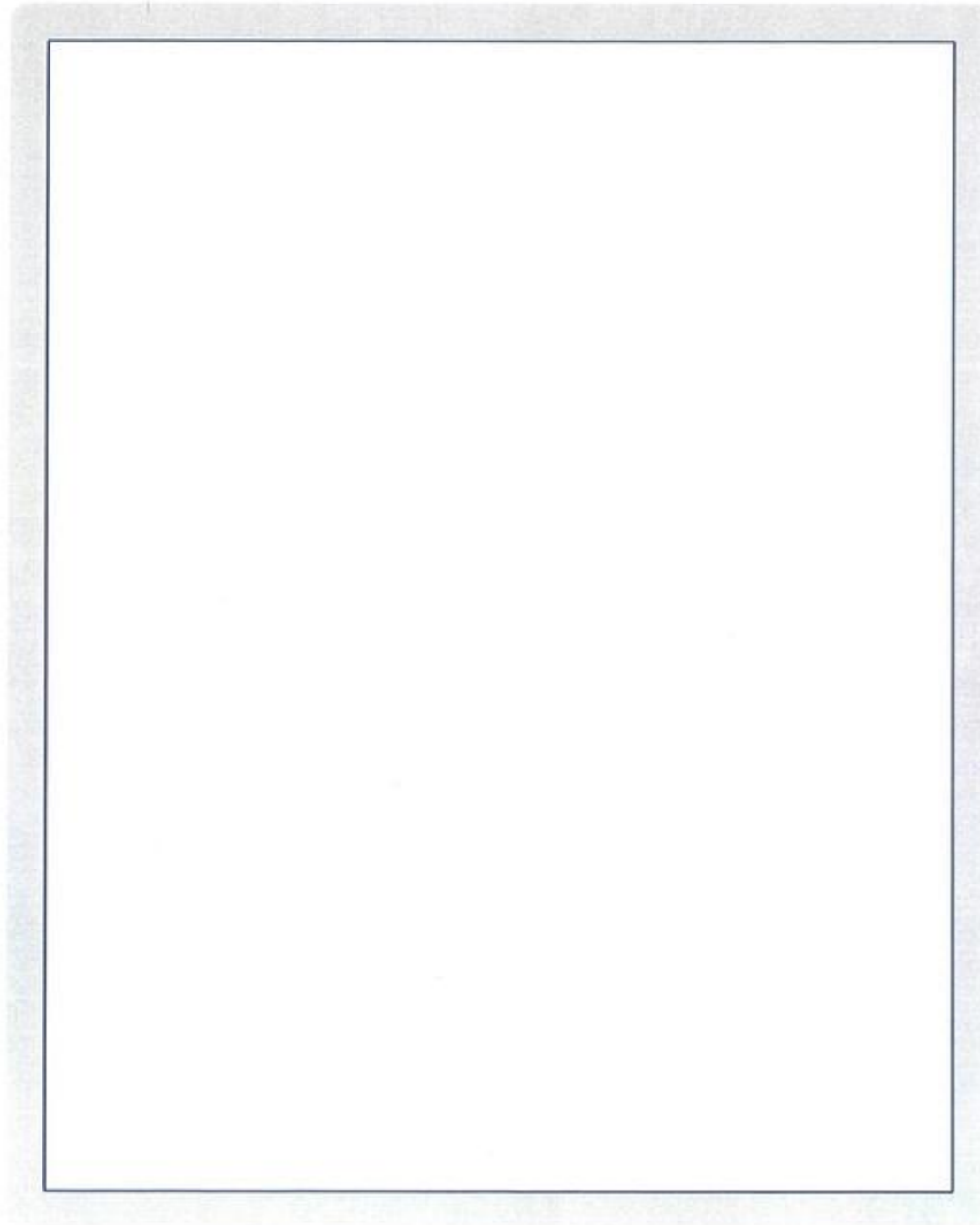
Sted: Hommersåk

Dato: 11-03-2026

Sign: Aino Hågensen

### Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

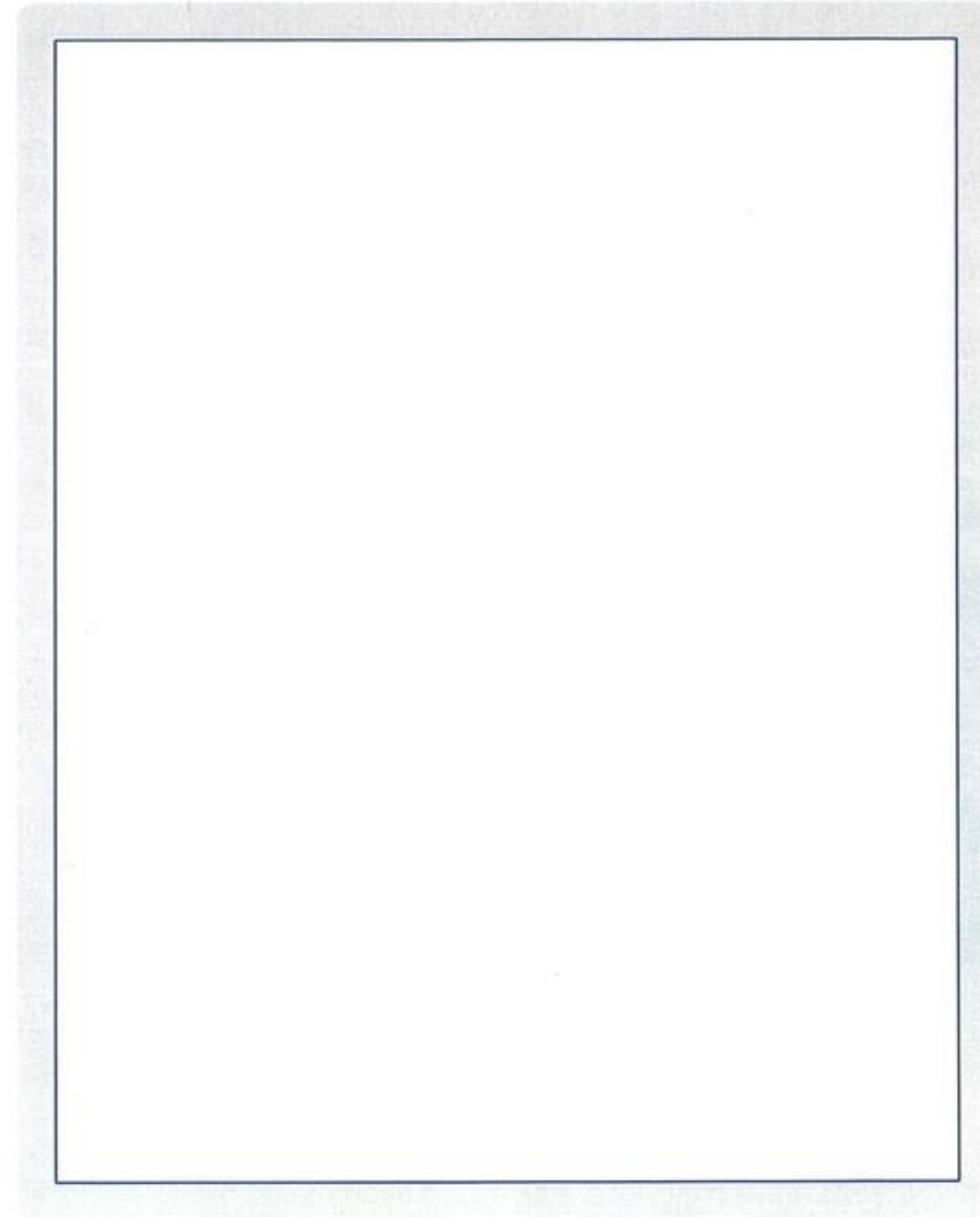


Vedlegg 1



### Vedlegg 2: Tilleggs kommentar





Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Vedlegg 2



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  SANDNES kommune  
 gnr. 101, bnr. 856, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2026    Rapportdato: 13.04.2026    Oppdragsnr.: 22520-1133    Eiendomsverdi ref nr: CY3095  
 Foretak: STAVANGERTAKST AS    Takstingeniør: Henning Bergevik    Vår ref: Henning Bergevik



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

## StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

Henning Bergevik  
 Uavhengig Takstingeniør  
 henning@stavangertakst.no  
 458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 2 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 3 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## 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.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 4 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i 2. etasje. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger er utført i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende og stående bordkledning.

Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle seksjonen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke vurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av sameiet.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor denne rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av sameiet selv eller via sameiets vedlikeholdsplaner og protokoller.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Betongdekke og rekkverk i glass og metall.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har strietapet. Himlingen er i malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Fliser på badet, malte vegger i den delen som benyttes som vaskerom.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.  
Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot fellesarealer og nabo.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap.  
Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

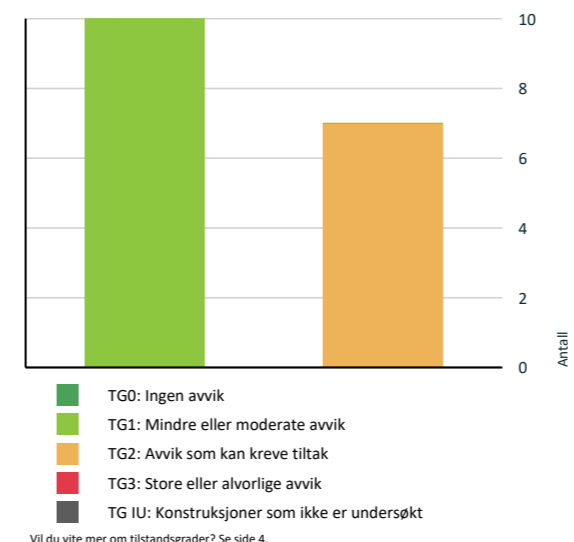
Side: 5 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Det er små hakk og skader på døren til badet.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.  
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har svelling, og det er observert slitasje på skap under vask samt på sokkellist.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren har slitasje i overflaten.

##### Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene preges av normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker. Parketten viser tydelig slitasje utover det som er forventet for alderen.

##### Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 6 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2006

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### TO 2 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

##### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren har slitasje i overflaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør bør vedlikeholdes for å sikre funksjon hindre skader og forkortet levetid.



Slitasje i overflate på balkongdør.

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

##### Beskrivelse

Betongdekke og rekkverk i glass og metall.

### INNVENDIG

#### TO 2 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har strietapet. Himlingen er i malt betong.

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 7 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

##### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene preges av normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker. Parketten viser tydelig slitasje utover det som er forventet for alderen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukskvalitet og estetisk verdi.

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TO 2 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

##### Vurdering av avvik:

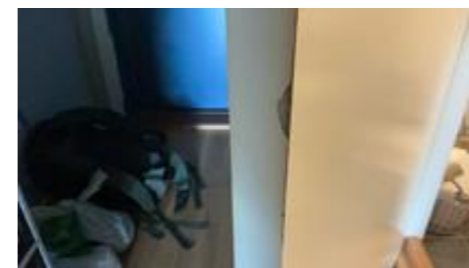
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er små hakk og skader på døren til badet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merker og hakk er av kosmetisk art og behøver ingen umiddelbare tiltak. Konsekvensen er utelukkende estetisk, og behovet for utbedring vurderes av ny eier.



Skade på dør til bad.

### VÅTROM

#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Fliser på badet, malte vegger i den delen som benyttes som vaskerom.

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 8 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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 bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom sluk og terskel, samt utbedre fliser med bom, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner og for å forhindre at fliser løsner eller sprekker over tid.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- 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 vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk med synlig duk under klemring.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft tilføres via spalte under døren.

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 9 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtsone ligger mot fellesarealer og nabo.

### KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Benkeplaten har svelling, og det er observert slitasje på skap under vask samt på sokkellist.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av benkeplate, skap under vask og sokkellist for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.



Benkeplate som sveller.



Slitasje på skap under vask

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 10 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og korrekt håndtering ved eventuelle lekkasjer eller reparasjoner.

Det bør etableres en løsning som leder lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet til sluk eller tilsvarende sikker løsning, for å redusere risikoen for fuktskader og skjulte vannskader i konstruksjonen.



Rør i rør skap

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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**

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 11 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

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



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

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

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 12 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Kapittelet omfatter kun synlige forhold og en overordnet vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsmessige forhold. Det er ikke utført tekniske fagvurderinger, og forhold som krever nærmere undersøkelser er omtalt i relevante fagkapitler.

#### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og fremskaffes dokumentasjon på eventuell radonsperre. Manglende radonsperre og dokumentasjon medfører økt risiko for forhøyede radonnivåer innendørs, noe som kan ha negative helsemessige konsekvenser for brukerne av bygget.

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

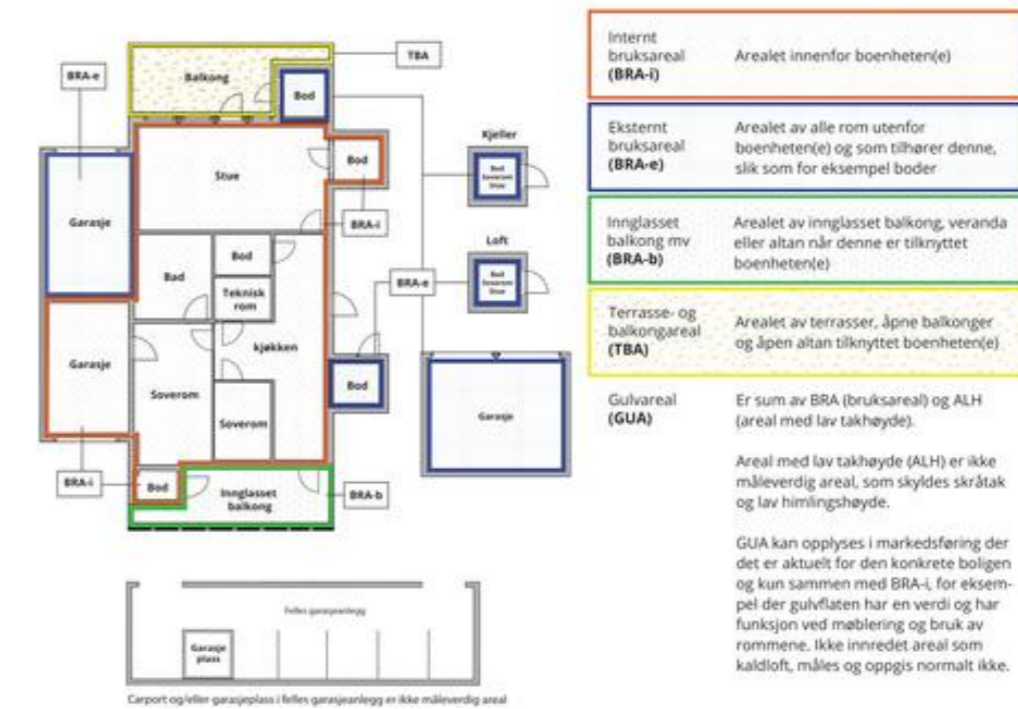
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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. Spk 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. [Vi du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	60	5		65	9
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad/vaskerom, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod	

### Kommentar

BRA-e er bod i felles anlegg i nabobygg.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	101	856		40	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b>							
Bersagelveien 8							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Hågensen Agnes Borghild							

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Hommersåk i Sandnes kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 17 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 18 av 19

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr 101 - Bnr 856  
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert tilgjengelig dokumentasjon og informasjon om vedlikehold og tidligere arbeider. Bygningssakkyndig har ikke verifisert opplysningene utover det som fremkommer i rapporten.

Følgende forutsetninger gjelder for rapporten som helhet.

1. Oppdragets ramme og rolle  
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en bygningsfaglig tilstandsvurdering etter NS 3600, basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser. Rapporten er utarbeidet innenfor rammen av standarden og omfatter ikke prosjektering eller utførende vurderinger utover dette.

2. Faglig skjønn og metodikk  
Vurderinger og fastsettelse av tilstandsgrader er basert på faglig skjønn i samsvar med NS 3600, og gir uttrykk for en sannsynlig vurdering av tilstand på befaringstidspunktet. Vurderingene er ikke garantier for skjulte forhold eller fremtidig utvikling.

3. Bruk av rapporten  
Rapporten er utarbeidet for oppdragsgiver, men kan benyttes av tredjeperson i forbindelse med eiendomstransaksjon. Bruk av rapporten forutsetter at rapportens forutsetninger og metodiske rammer er kjent og lagt til grunn.



## Energiattest



Adresse <b>Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK</b>	
Dato for energimerking <b>13.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-280674</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>22632531</b>
Gårdsnummer <b>101</b>	Bruksnummer <b>856</b>
Seksjonsnummer <b>40</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0202</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>65,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>60,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**115,61 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**109,60 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**6 576 kWh**

### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1133

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 19 av 19



## Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK

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



## Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK

### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

**Tiltak 9: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Hommersandparken**  
**06.05.2025 kl. 18.00 sted: Båthuset på Hommersåk**

Alle seksjonseiere i Sameiet Hommersandparken, innkalles med dette til ordinært årsmøte.  
 Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

**1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll**

**2. Årsregnskap og budsjett**

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

**3. Årsrapport**

Gjennomgang v/styreleder

**4. Styrehonorar**

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 58 000, styret fortar selv den interne fordelingen.

**5. Valg av styremedlemmer**

1 Styremedlem som velges for 1 år, kandidat: Nina Fintland

1 varamedlem som velges for 1 år

**6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse**

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

**7. Inkomne saker**

Gelender (mot nord) ved trapp til inngangspartiet til Bersagelveien 8.

Begrunnelse:

Trappen og gangveien opp til inngangspartiet er bratt. Det er vanskelig for eldre å gå på trappen uten noe å holde seg i. Dette gjelder både opp og ned. Gangveien opp til inngangspartiet er også bratt. Flere av de som bor i denne blokken har vanskeligheter med å gå, har dårlig syn og dårlig balanse. Særlig vinterstid når det er glatt, er både trappen og gangveien isete og den eneste veien å gå nedover på, er da på plenen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å sette opp et gelender ved trappen opp til inngangspartiet i Bersagelveien 8, dette forutsetter at det blir godkjent av arkitekt og offentlig instanser.

**8. Undertegning av protokoll**

23.04.2025

Mvh Styret i Sameiet Hommersandparken

## FULLMAKT

Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 6. mai 2025.

Hommersåk, \_\_\_\_\_, 2025

.....  
 (sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

## Årsregnskap Sameiet Hommersandparken 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Haga, Roar (21.02.1958), signert 11.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Håland, Kristine (27.07.1985), signert 13.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hetland, Kjetil (15.04.1977), signert 13.04.2025 med Signicat Sign BANKID

### Sameiet Hommersandparken

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2024	2024	2023	2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader		1 010 496	1 010 513	1 010 496	1 061 039
Måler avregning		1 250	1 406	1 094	1 562
TVpakke		52 272	52 272	52 272	52 272
Diverse		2 166	427	32 549	427
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 066 184</b>	<b>1 064 618</b>	<b>1 096 411</b>	<b>1 115 300</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnader	1	66 178	66 177	66 178	66 178
TV pakke		52 272	52 272	52 272	52 272
Renovasjon		0	0	0	0
Energi	2	108 074	102 667	97 293	103 242
Renhold		0	0	0	0
Vaktmester		254 446	209 092	218 884	248 390
Drift og vedlikehold	3	307 313	297 246	306 322	346 383
Vedlikeholdsavsetninger	4	100 000	99 999	100 000	99 999
Revisjonshonorar	5	9 875	13 125	9 000	14 250
Honorar regnskapsfører FF		56 474	50 763	51 898	54 514
Honorar FF videre fakturert		875	167	0	556
Konsulent/Juridisk bistand mm		5 150	5 625	5 438	7 025
Forsikringspremier		142 883	133 017	146 333	154 022
Administrasjonskostnader	6	24 265	19 037	21 569	23 968
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 127 804</b>	<b>1 049 187</b>	<b>1 075 187</b>	<b>1 170 799</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-61 619</b>	<b>15 431</b>	<b>21 224</b>	<b>-55 499</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Annen renteinntekt		45 623	23 455	37 583	25 803
Annen rentekostnad		0	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>45 623</b>	<b>23 455</b>	<b>37 583</b>	<b>25 803</b>
<b>Resultat</b>		<b>-15 996</b>	<b>38 886</b>	<b>58 807</b>	<b>-29 696</b>



#### Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



#### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



#### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haga, Roar (21.02.1958), 11.04.2025
- Håland, Kristine (27.07.1985), 13.04.2025
- Hetland, Kjetil (15.04.1977), 13.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

## Sameiet Hommersandparken

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordinger		583	32 195
Andre kortsiktige fordringer		28 825	60 472
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd		1 287 841	1 153 155
Sum omløpsmidler	8	1 317 249	1 245 822
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 317 249</b>	<b>1 245 822</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent Egenkapital	7	720 215	736 211
Sum egenkapital		720 215	736 211
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser	4	510 242	410 242
Langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 875	20 301
Påløpt arbeidsgiveravgift		8 178	8 178
Skyldig lønn		58 000	58 000
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		-262	12 891
Sum kortsiktig gjeld	8	86 792	99 370
Sum gjeld		597 034	509 611
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 317 249</b>	<b>1 245 822</b>

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_  
Leder

Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haga, Roar (21.02.1958), 11.04.2025
- Håland, Kristine (27.07.1985), 13.04.2025
- Hetland, Kjetil (15.04.1977), 13.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

## Sameiet Hommersandparken

## Note 0 Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

## Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	58 000	58 000
Arbeidsgiveravgift	8 178	8 178
Sum personalkostnader	66 178	66 178

## Note 2 Energi

	2024	2023
EL felleareal	106785	96199
Måleravregning	1289	1094
Sum	108074	97293

## Note 3 Vedlikehold

	2024
Port og Dører	3312
Heis	169534
Brannalarm	48163
Vedl bygning	86304
Sum	307313

## Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold

Regnskap    Årets avsetn    Regnskap

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haga, Roar (21.02.1958), 11.04.2025
- Håland, Kristine (27.07.1985), 13.04.2025
- Hetland, Kjetil (15.04.1977), 13.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

	31.12.2024		31.12.2023
Avsetning til vedlikehold	510 242	100 000	410 242
<b>Sum avsetning til vedlikehold</b>	<b>510 242</b>		<b>410 242</b>

**Note 5 Revisjon**

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 9 875

**Note 6 Administrasjonskostnader**

Beskrivelse	2024	2023
Leie lokaler	2000	1000
Web drift	4585	4825
Små anskaffelser	5772	8978
Admkost,porto,utsendels	11378	6767
Andre driftskostnader	529	0
<b>Sum</b>	<b>24265</b>	<b>21569</b>

**Note 7 Egenkapital**

	Regnskap 31.12.2024	Arets resultat	Regnskap 31.12.2023
Egenkapital	720 215	-15 996	736 211
<b>Sum egenkapital</b>	<b>720 215</b>		<b>736 211</b>

Styret foreslår at underskuddet føres mot opptjent egenkapital.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

**Note 8 Disponible midler**

Netto disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 1 230 458

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.



RSM Norge AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00  
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hommersandparken

**Uavhengig revisors beretning***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Hommersandparken som viser et overskudd på NOK 15 996. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

*Etter vår mening*

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

**THE POWER OF BEING UNDERSTOOD**  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foretlningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haga, Roar (21.02.1958), 11.04.2025
- Håland, Kristine (27.07.1985), 13.04.2025
- Hetland, Kjetil (15.04.1977), 13.04.2025

Forseglet av



Posten Norge



Revisors beretning 2024 for Eierseksjonssameiet Hommersandparken

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sandnes, 15. april 2025  
RSM Norge AS

Marianne Nesdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pernéo Dokumentnøkkel: TPQBW-LCVPB-MFGXH-00R9M-4060Q-JLXGE

## Årsrapport 2025 fra styret Hommersandparken

Eierseksjonssameiet Hommersandparken, org. nr. 990748225, holder til i Sandnes, Bersagelveien 2-8. Eiendommen består av i alt 44 leiligheter.

### Styret

#### Styret har i 2024/25 bestått av:

Styreleder	Roar Haga
Styremedlem	Kjetil Hetland
Styremedlem	Kristine Håland
Varamedlem	Nina Fintland

### Styrets arbeid

#### Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter.

Vi ønsker nye sameiere velkommen til sameiet.

#### Arrangement

Årsmøte

#### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Tilsyn og reparasjon av heiser, oppgradering av kommunikasjonsløsning
- Service på brannsentral, og oppgradert kommunikasjonsløsning
- Inspeksjon av bygninger utvendig
- Tiltak på noen terrasser på grunn av vanninntrenging under flisene
- Startet bytting av 5 terrassedører
- Avtale med Bernard om brøyting
- Brannøvelse og alarmtest
- Spylt utvendige dreneringskummer
- Mange vaktmesteroppgaver



**HMS-arbeid**

- Hms runder
- service/vedlikehold lekeplass
- heis/alarmer og annet

**Styret har følgende planer for videre arbeid:**

- vårrydding i sameiet inne og ute
- vurdere endringer i uteområdene
- sprøyte mot grønske det det er behov
- Lage en plan for fremtidig vedlikehold av blokkene
- Brannøvelse
- Få en vurdering av tilstand å takene på alle blokkene

**Sameiets drift og økonomi**

- **Forretningsførsel og revisjon**

Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Revisor er Rsm Norge AS.

- **Forsikring**

Bygningen er forsikret gjennom Gjensidige forsikring.

Styret må kontaktes i alle forsikringsaker

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

- **Økonomi**

Sameiets driftskonto er i Sandnes sparebank.

**Sameiets løpende avtaler:**

- Leveranse av TV og Internett med Lyse Dialog AS
- Serviceavtale for heisene og alarm for heisene med Thyssen
- Serviceavtale for brannvernustyr med Boservice
- Serviceavtale for uteanlegg og renhold med Boservice
- Porter: Portteknikk

Årsrapporten er godkjent av styret 22.04.2025

**VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HOMMERSANDPARKEN**

i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Sandnes. Sameiet består av 44 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 856, Sandnes kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Det medfølger en nummerert bod og en nummerert bilplass til hver seksjon.

Garasjeplasser kan kun leies ut til andre seksjonseiere.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

**§ 3 FELLESGIFTER**

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Unntatt er utgifter til kabel-TV som belastes pr. enhet.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

**§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 03.04.2014 750,-).

**§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 03.04.2014. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister samt oppdatering av evt callinganlegg /ringelegg, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registeringsgebyr (pr 03.04.2014 kr 500,-)

**§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre personer. Styrets leder velges særskilt.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

**§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

**§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**§ 10 OM ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. I årsmøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### § 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

### § 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### § 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### §14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha statsautorisert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt av årsmøtet.

### § 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### § 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### § 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

### § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

### § 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### § 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### § 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret: Hommersåk, 7.mai 2024.

### ORDENSREGLER FOR SAMEIET "HOMMERSAND PARKEN"

#### 1. Generelt

Ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for beboerne og sikre ro og gode forhold for alle i sameiet.

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendom er i best mulig stand.

Alle med tilknytning til sameiet skal rette seg etter de pålegg som gis, de regler, bestemmelser og instruksjoner som til en hver tid gjelder. Hver beboer er ansvarlig for å gjøre seg kjent med ordensreglene.

Eventuelle klager på sameier for brudd på ordensreglene, eller annen sjenerende opptreden, rettes til den aktuelle sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelser sendes skriftlig klage til styret. Grove og/eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig misforhold overfor de øvrige sameierne.

#### 2. Fellesanlegg

Bilutstyr, sykler, ski, kjelker, barnevogner og lignende skal ikke settes i, henges opp i trapperom eller lignende. Det er heller ikke tillatt å lagre varer og gjenstander av annet slag i fellesområdene.

Vi har felles kloakkør og derfor må kun toalettpapir kastes i WC.

Pynting av fellesareal må godkjennes av styret.

#### 3. Ro og orden

Det er ikke tillatt å riste tepper, sengeklær og lignende fra vinduer. Lufting av tøy og sengeklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Det skal ikke tørkes eller luftes klær/tøy ved å henge det over rekkverket. Utlufting av leiligheten bør ikke skje gjennom fellesgang eller trappehus.

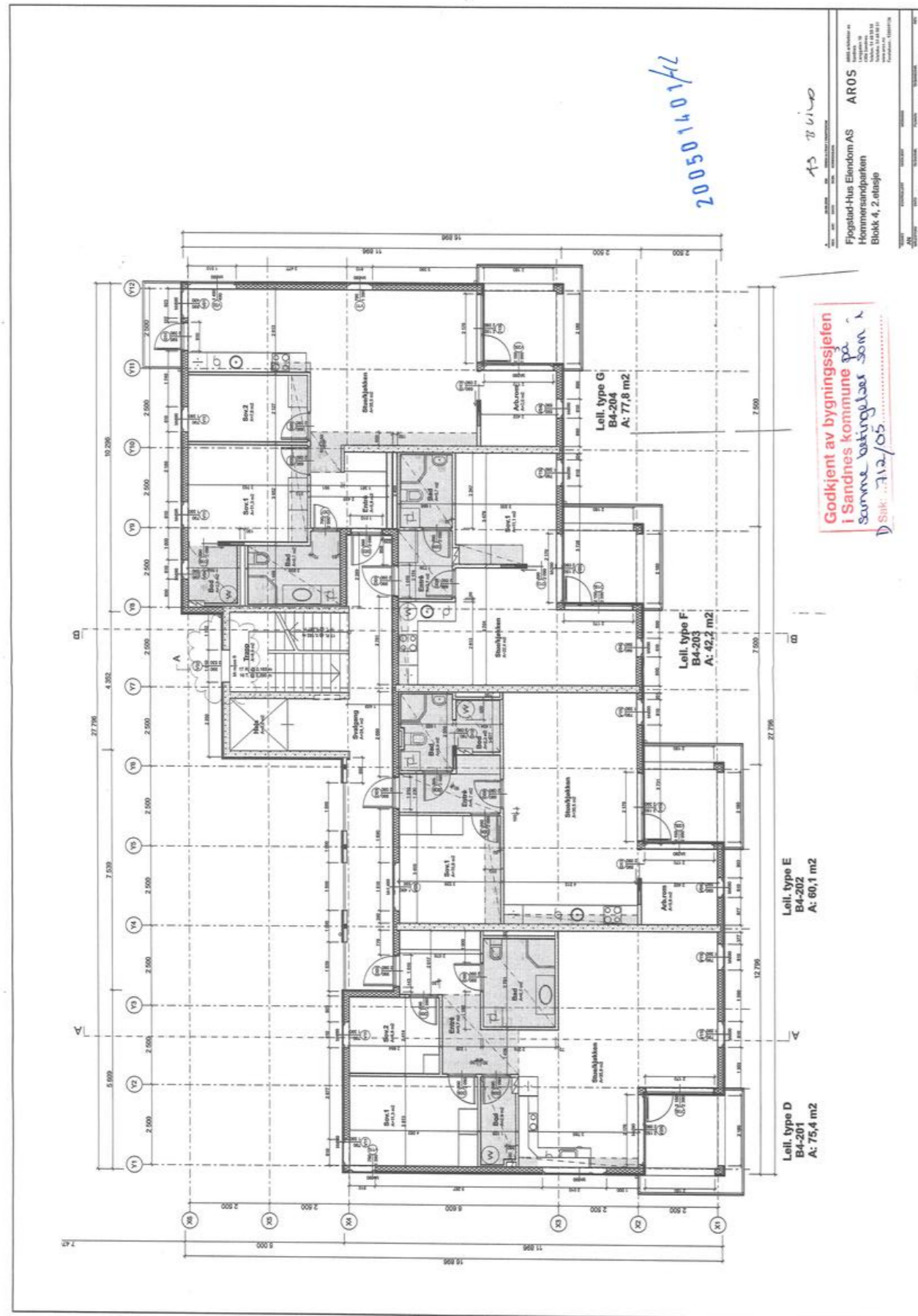
Enhver beboer har krav på nattero fra kl. 2300 til kl. 0700. I dette tidsrom må det ikke forekomme aktiviteter som forstyrret naboene.

Støyende aktiviteter som snekring, banking, boring i vegger og lignende skal ikke forekomme på søndager og helligdager. Heller ikke på lørdager etter kl. 1800 og hverdager etter kl. 2000. Dette gjelder ikke i forbindelse med innflytting.

Hovedinngangsdørene skal være selvlåsende (smekklås). Hver beboer må sørge for at hvis smekklåsen blir skrudd av i forbindelse med flytting, varetransport og lignende at denne blir satt på igjen.

Dersom nøkler mistes meldes dette til styret. Ingen andre enn styret kan rekvirere nye nøkler fra systemleverandøren. Det samme gjelder signalnøkklene til garasjeporten.





SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Rambøll Norge AS  
Langgata 10  
4306 SANDNES

Sandnes, 06.01.2010

Deres ref.:  
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref.: 200501401-18 ✓  
Arkivkode: O: 101-856

**Ferdigattest**

Gnr./Bnr: 101/856 Byggeadresse: BERSAGELVEIEN 8  
Tiltakets art: Nybygg  
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehush  
Ansvarlig søker m/adr: Rambøll Norge AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.  
Tiltakshaver: Fjogstad - Hus Sandnes AS, Strandgaten 21, 4307 Sandnes.

D-sak nr: 712/2005, 1147/2005,  
205/2006

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 01.09.2009 gis i medhold av plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningssjefen i Sandnes kommune.

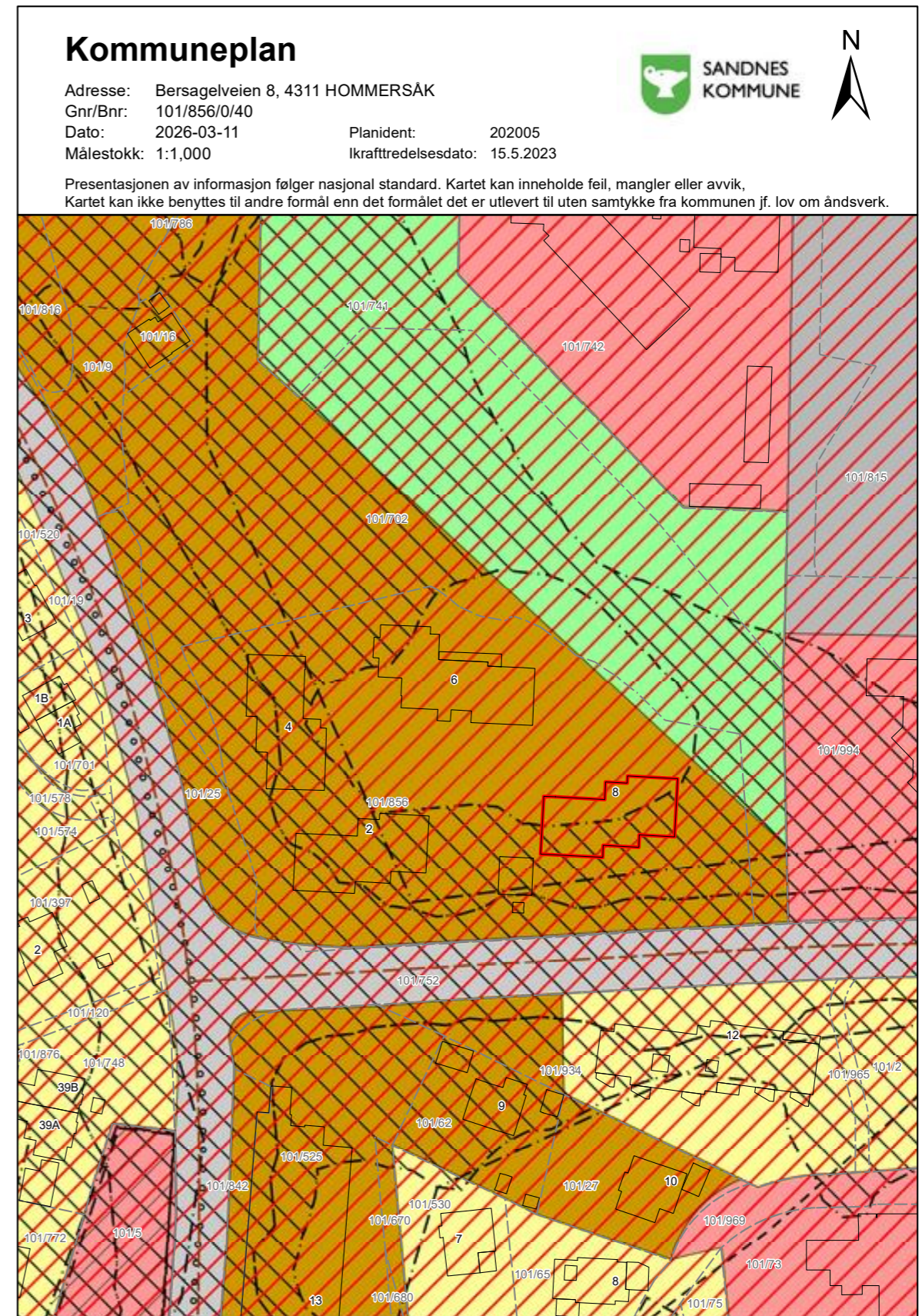
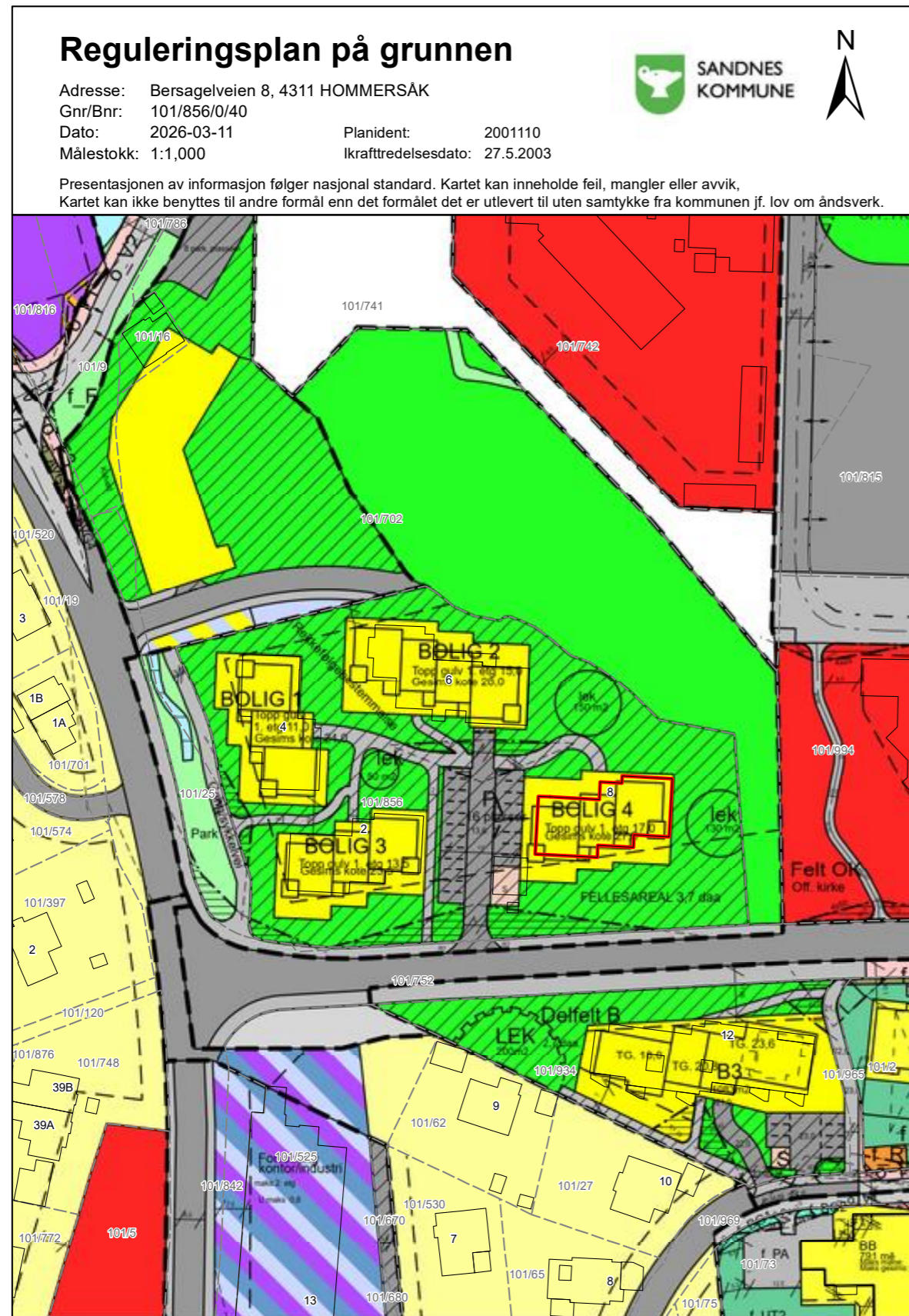
*Ola T. Solheim*  
Ola T Solheim  
Bygningssjef

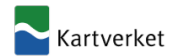
*Paul Korsberg*  
Paul Korsberg  
Saksbehandler

Kopi til:

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> tiltakshaver | <input checked="" type="checkbox"/> ansv. søker | <input checked="" type="checkbox"/> brannsjef/feier |
| <input type="checkbox"/> ansv. utførende         | <input type="checkbox"/> ansv. kontr.           | <input type="checkbox"/> rørleggerkontr.            |

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no





Attestert kopi av dok.nr. 2006/607735/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 12:17

Side 1 av 22

Returneres etter tinglysing til

FJOGSTAD Hus  
STRANDGT. 21  
4307 SANDNES

Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering  
(stryk det som ikke passer)

TINGLYST  
DAGBOKNR. 607735  
06 DES. 2006  
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**  
Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Fester | Snr  
1102 Sandnes 101 856

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Idell andel <sup>3)</sup>
14.04.46	Arne Ingvor Hommersand	1/4
17.10.51	Tegje Inge Hommersand	1/4
10.08.53	Halvard Eivind Hommersand	1/4
24.01.59	Inger Kristine Tjølven	1/4

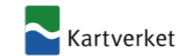
**3. Begjæring**  
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Leggs-areal	Til-	
1	B	99	B	13	B	55	B	25	B	75	B	37	B	42	B	49	
2	B	72	B	14	B	71	B	26	B	60	B	38	B	78	B	50	
3	B	90	B	15	B	99	B	27	B	42	B	39	B	75	B	51	
4	B	99	B	16	B	90	B	28	B	78	B	40	B	60	B	52	
5	B	72	B	17	B	72	B	29	B	75	B	41	B	42	B	53	
6	B	90	B	18	B	71	B	30	B	60	B	42	B	78	B	54	
7	B	99	B	19	B	99	B	31	B	42	B	43	B	102	B	55	
8	B	72	B	20	B	142	B	32	B	78	B	44	B	102	B	56	
9	B	90	B	21	B	71	B	33	B	102	B	45				57	
10	B	98	B	22	B	99	B	34	B	102	B	46				58	
11	B	102	B	23	B	96	B	35	B	75	B	47				59	
12	B	90	B	24	B	102	B	36	B	60	B	48				60	
Sum tellere:				3568	= nevner:				3568								

**4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>**  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 607735 Tinglyst: 06.12.2006  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem &amp; Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98



Attestert kopi av dok.nr. 2006/607735/200  
Attesteringstidspunkt 2026-03-11 12:17

Side 2 av 22

**5. Egenerklæring**  
Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m v**  
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Med reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Sandnes 31/10-06	Arne Hommersand	Uly fullmakt



Attestert kopi av dok.nr. 2006/607735/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-11 12:17

Side 3 av 22

<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdele er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
101	856			Sandnes kommune
Dato		Stempel og underskrift		
05/2006		 SANDNES KOMMUNE BYPLANSJEFEN		

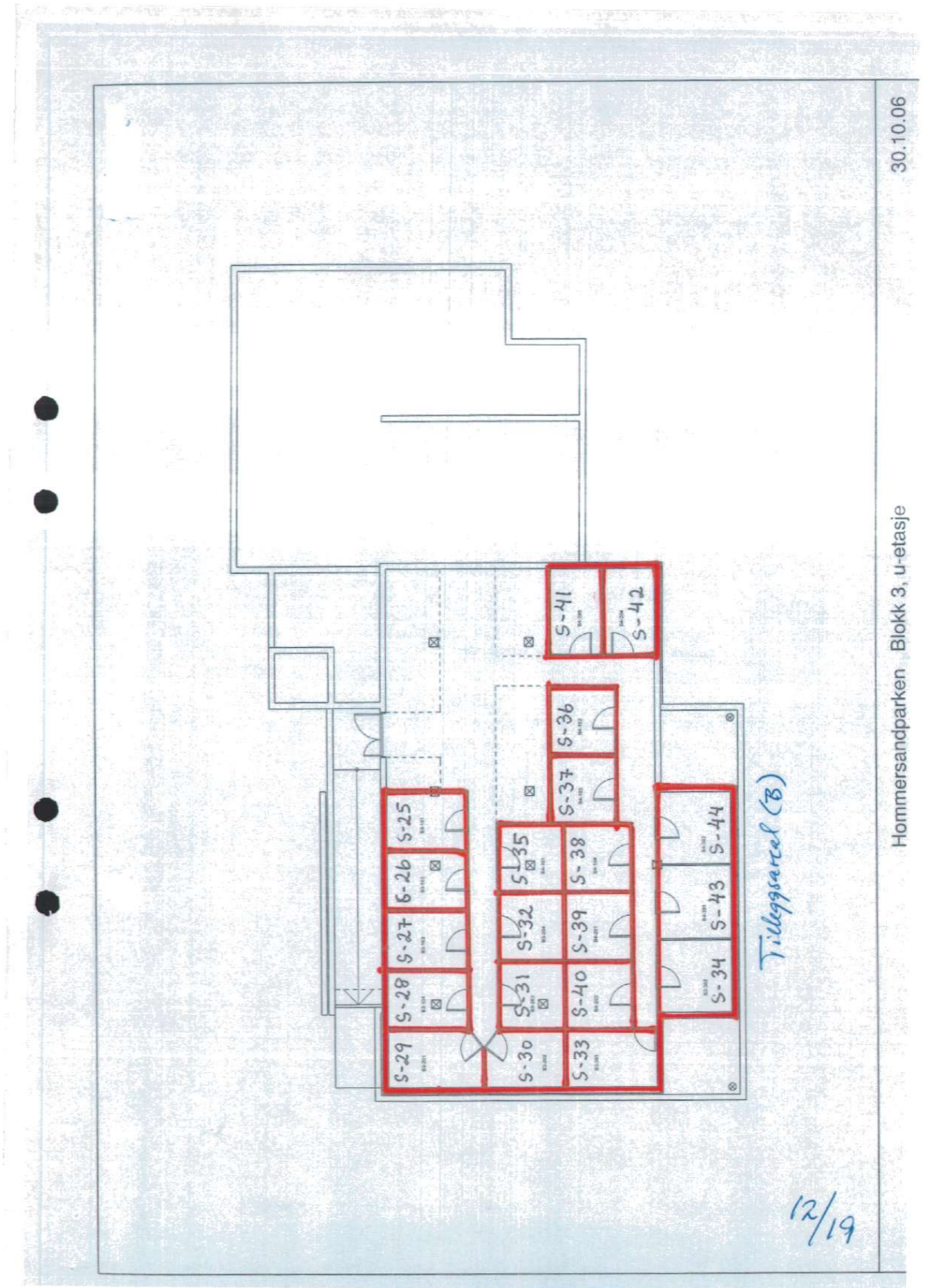
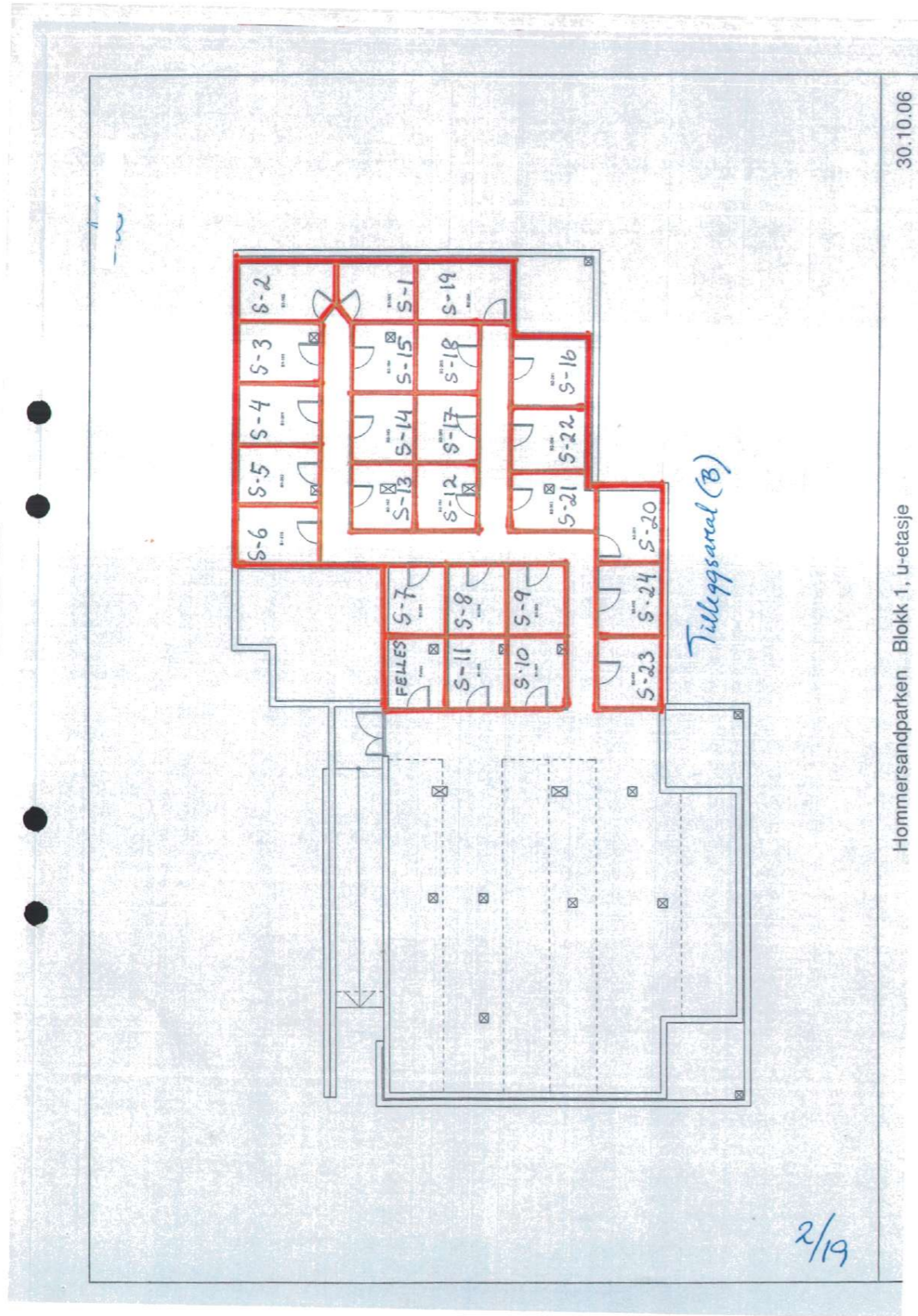
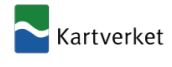
- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Fellet for ideell andel utlyses bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

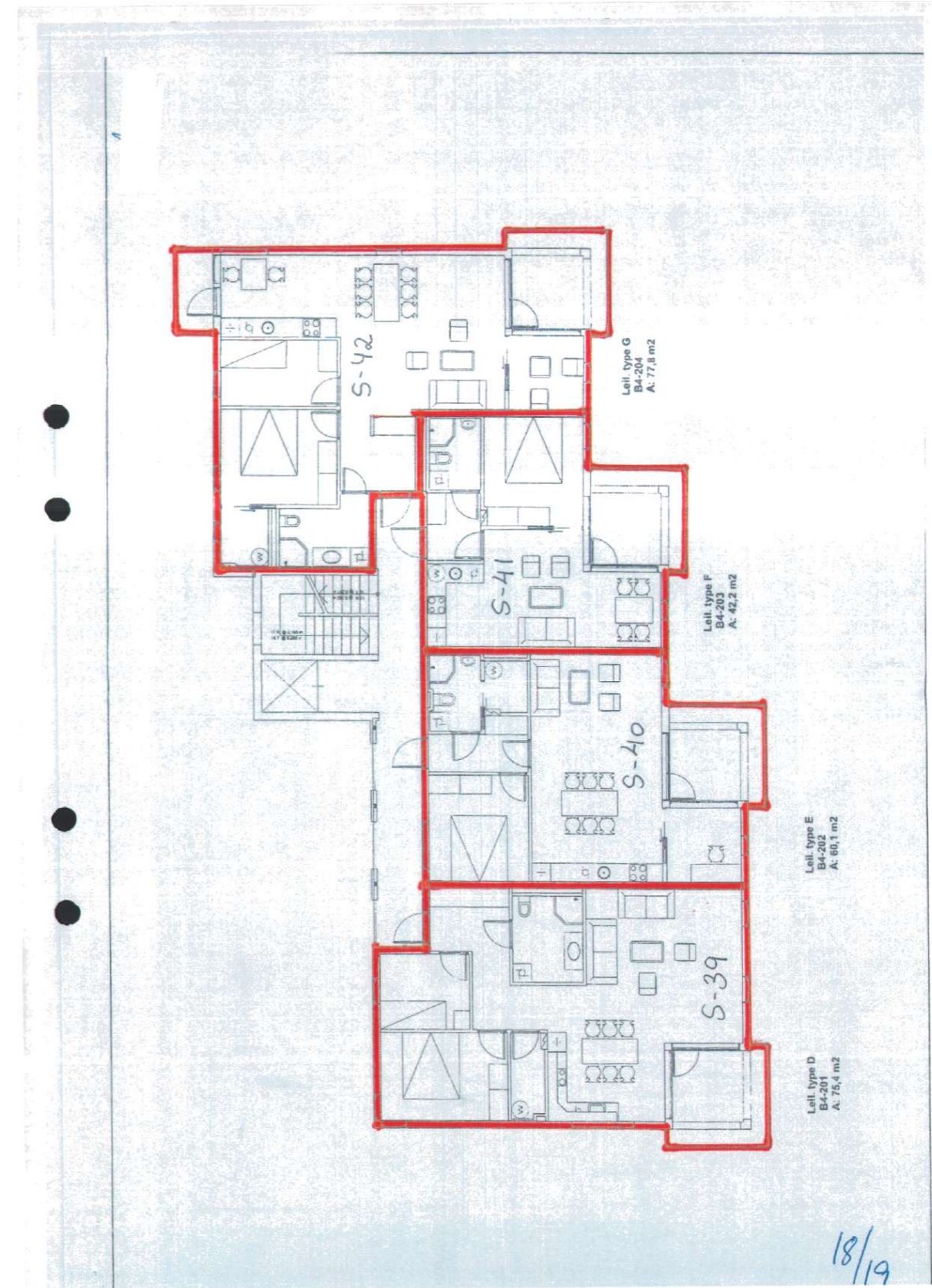
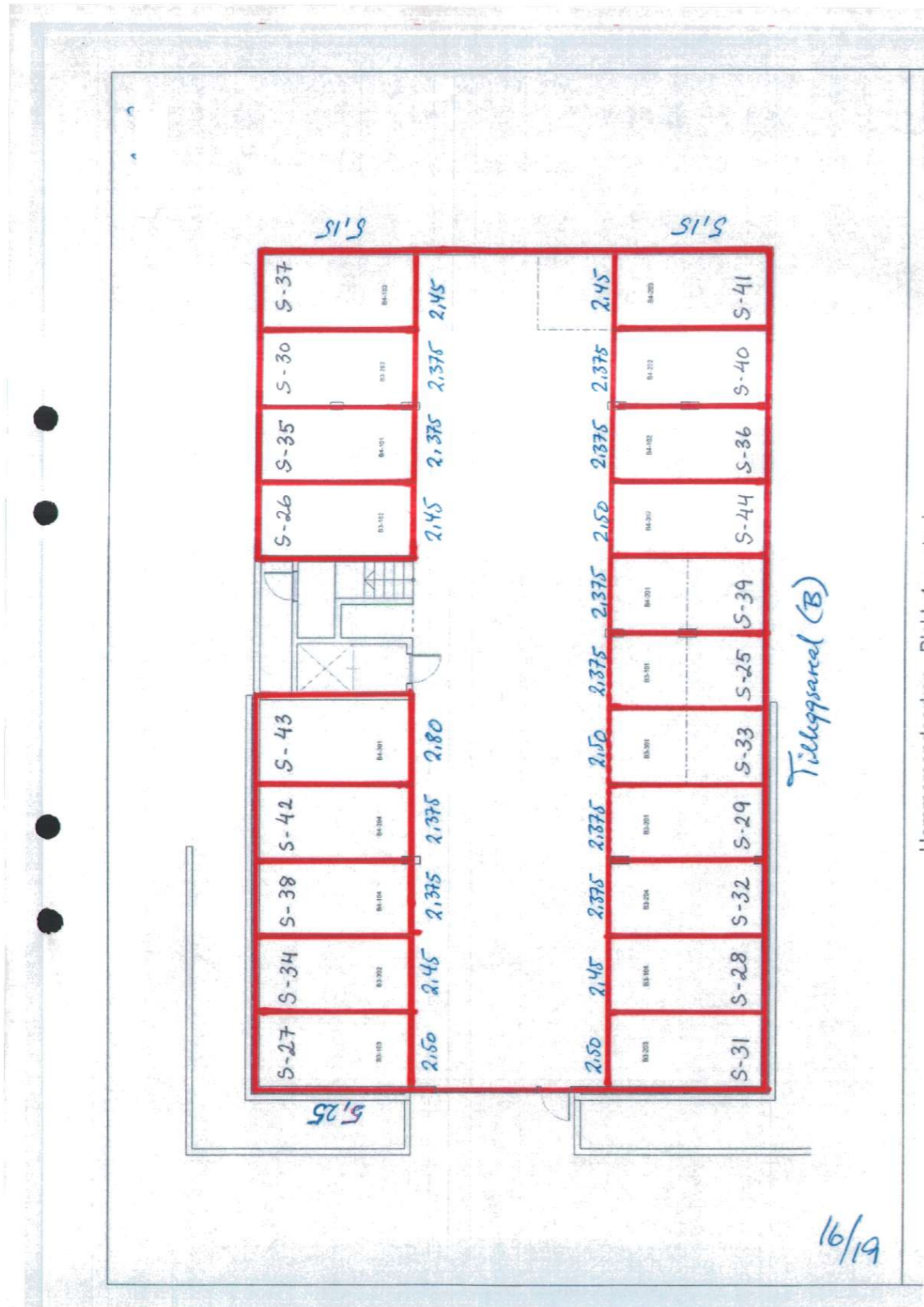
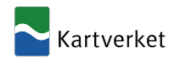


Attestert kopi av dok.nr. 2006/607735/200  
Attestingstidspunkt 2026-03-11 12:17

Side 4 av 22







# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

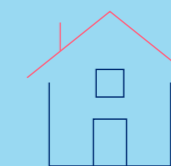
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER 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:

Bersagelveien 8, 4311 HOMMERSÅK. Gnr. 101, bnr. 856, snr. 40 i Sameiet Hommersandparken, oppdragsnr.: 1200260056  
Mægler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

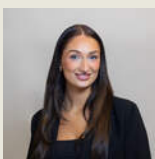
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
454 81 221  
tls@proaktiv.no

**PROAKTIV**

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