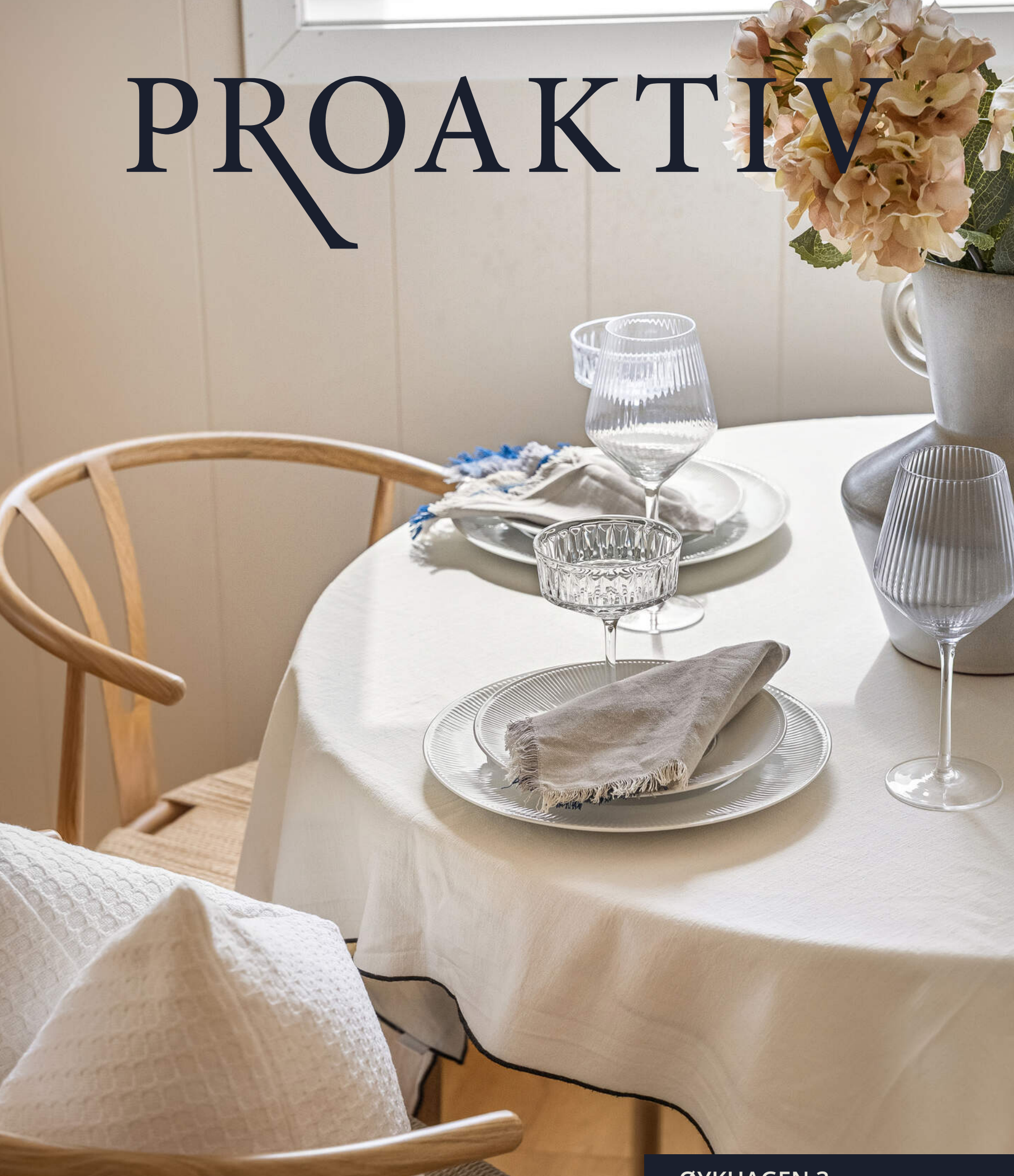


PROAKTIV



ØYKHAGEN 3



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



HOMMERSÅK

Lys og innbydende endeleilighet med solfylt balkong.
Parkering i garasjeanlegg. Sentral beliggenhet!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 101, bnr. 34, snr. 15 i Eierseksjonssameiet Stemmen Terrasse

Prisantydning: 3.550.000,-

Omkostninger: 103.600,-

Andel fellesgjeld: 24.396,-

Totalpris: 3.677.996,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2012

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 78 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i felles garasjekjeller.

Tomt: 1495.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.824,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, strøm og varme på felleareal, TV og bredbånd reparasjon og vedlikehold, felles byggforsikring, honorar til forretningsfører, honorar regnskapsfører, renter og avdrag på fellesgjeld 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
44	45	50	71
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
81	95	96	116
Årsmøte 2026	Ferdigattest	Reguleringsplankart	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!

Fredrik 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."

Eiendomsmegler
Thea Langeland Solheim



Thea Langeland Solheim
Eiendomsmegler MNEF
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.

Eiendomsmegler:
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.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



HOMMERSÅK

Kommune: Sandnes / Område: Hommersåk

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller 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 har Coop Extra som nærmeste nabo, så her er det enkelt å ta ukeshandelen!



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Rabbaveien Linje 21, 45, N96	3 min 0.2 km
🚶 Skeiane stasjon Linje L5	18 min 14.8 km
✈ Stavanger Sola	30 min
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 29.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Riska PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Bryggen Hommersåk	8 min

VARER/TJENESTER

📦 Bryggen Senter Hommersåk	9 min
🏪 Vitusapotek Hommersåk	2 min

SPORT

🏐 Stemmen sandvolleyball Sandvolleyball	2 min 0.2 km
⚽ Hommersåk skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	6 min 0.5 km
🏊 Sport 4 you	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hommersåk Kai	9 min
-----------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ved Hommersåkvågen kan en nyte solskinnsdagene i sosialt lag langs bryggen. Ta turen nedom 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 Skjølvinga. 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

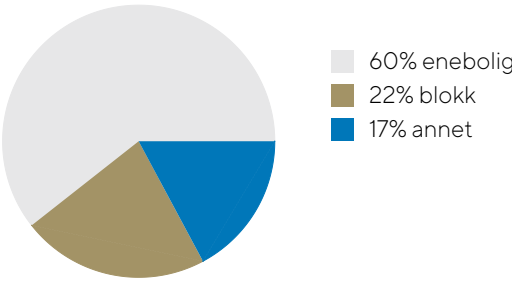
Området består hovedsakelig av eneboliger og butikker.



Adkomst

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Hommersåk skole (1-7 kl.) 177 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	15 min 1.2 km
Maudland skole (1-7 kl.) 199 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min 12.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 14.2 km

BARNEHAGER

Riska barnehage (1-6 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 0.7 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ...) 63 barn	10 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL ØYKHAGEN 3

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

Parkering

Fast parkering i felles garasjekjeller.

Tomtestørrelse

1 495 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i bygning med 2–3 etasjer over parkeringskjeller. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av mur-/betongbaserte konstruksjoner og dekkeelementer. Yttervegger er oppført i bindingsverk med stående trekledning. Yttertaket er utført som flatt tak (lavt fall) med fall til sluk eller nedløp for bortledning av overflatevann. Taket er tekket med asfaltbasert materiale.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 8 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

TG3 – Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist fysisk hindring ved dusjsonen som medfører at lekkasjevann fra deler av gulvet ikke kan ledes uhindret til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at silikonfuger i dusj har sopp/misfarging og har sprekker.

Konsekvens/tiltak:

- Badet har fall mot sluk, men fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens krav. Fallforholdene medfører redusert sikkerhetsmargin mot fuktskader, og det anbefales at dette vurderes utbedret i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.

- Det bør etableres en løsning som sikrer at lekkasjevann fra hele gulvet kan ledes uhindret til sluk, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen og redusert levetid på våtrommet.

- Bom under enkelte fliser indikerer mangelfull vedheft og kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller sprekker. Forholdet bør observeres, og løse/skadde fliser bør utbedres ved behov.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Det er målt lokal høydeforskjell på 16 mm i minste soverom.

Konsekvens/tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men utbedring kan vurderes ved fremtidig renovering. Høydeforskjeller kan påvirke møblering og innredning, samt medføre knirk eller ujevn slitasje på gulvet.

Innvendig > Innvendige dører

Dør til våtrom har noen små skader/hakk i overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter.

Tiltak kan vurderes ved behov.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

Sopp/misfarging i mykfuge i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak:

- Mykfuge med sopp/misfarging i dusjsonen bør rengjøres eller skiftes ut ved behov.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring under servant. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulvoverflate ved døråpningen. Målingen er utført mot synlig gulvoverflate og må ikke forveksles med høyde på vanntett sjikt, da tettesjiktets utførelse og oppbrett ved dør ikke er synlig eller verifisert.

Konsekvens/tiltak:

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det bør utbedres rundt rørgjennomføringen under servant for å sikre tett og korrekt utførelse. Mangelfull utførelse kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, med risiko for kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.
- Den målte høydeforskjellen gir redusert sikkerhetsmargin ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Tettesjiktets høyde ved dør kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Skyvedører på dusjhjørne mangler trinser i nedre del.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Skadet/svellet innredning bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre skade. Utskifting kan vurderes ved behov.
- Skyvedørene på dusjhjørnet bør utbedres ved å montere nye trinser i nedre del. Manglende trinser kan føre til at dørene ikke fungerer som de skal, og risiko for forkortet brukstid.

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved

oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Benkeplaten har begynnende svelling i underkant og mangler beskyttelse/forsegling over vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre forskriftsmessig løsning.
- Det bør etableres fuktsikring eller forsegling over vask og oppvaskmaskin for å hindre videre svelling og fuktskader på benkeplaten. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for at benkeplaten tar skade av fukt noe som kan føre til misfarging og behov for utskifting.

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 entré, bad/vaskerom, to soverom, stue/kjøkken, innvendig bod og balkong.

Det er i tillegg en bod i parkeringsanlegget.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 6 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

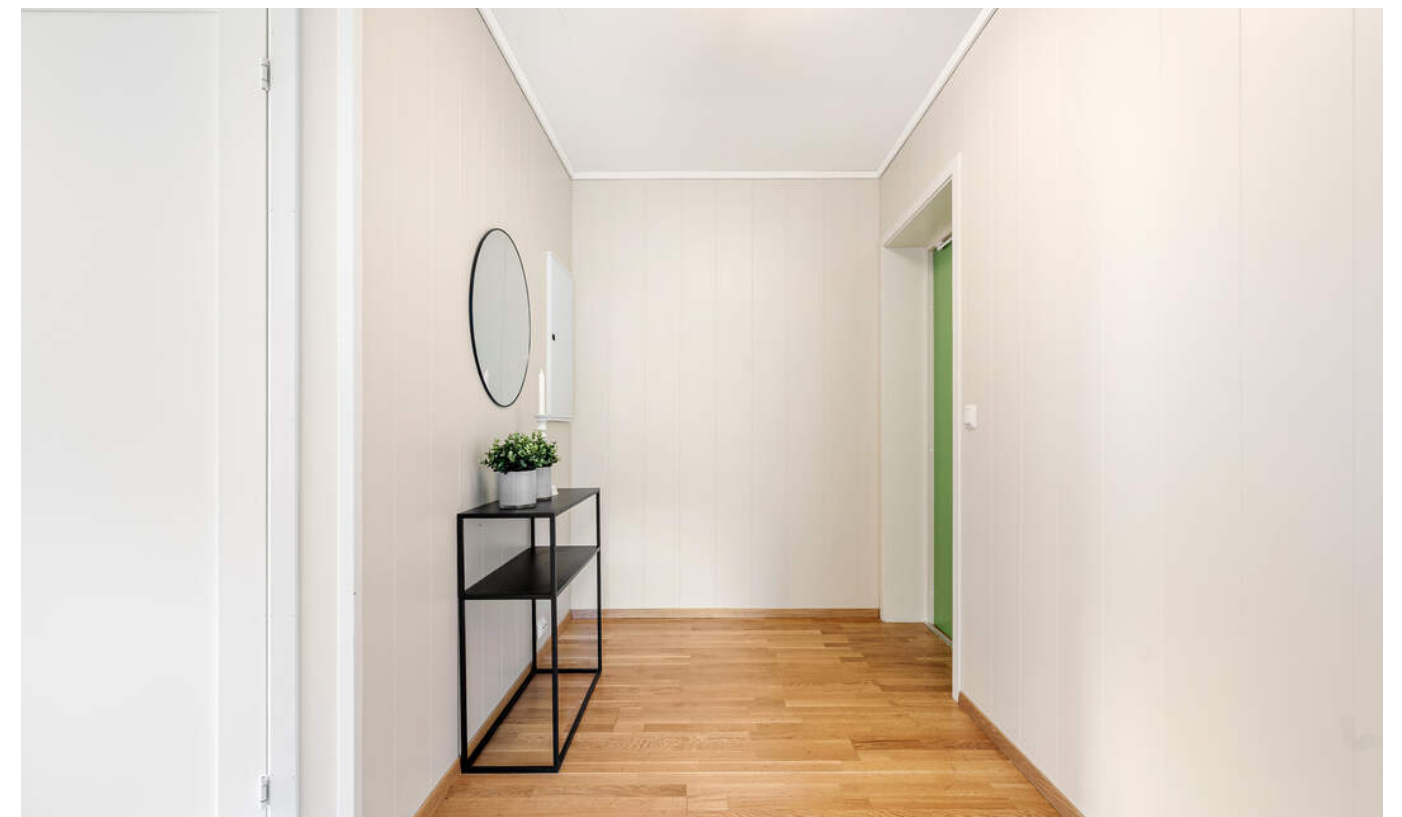
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det er varmekabler på gulv på bad.

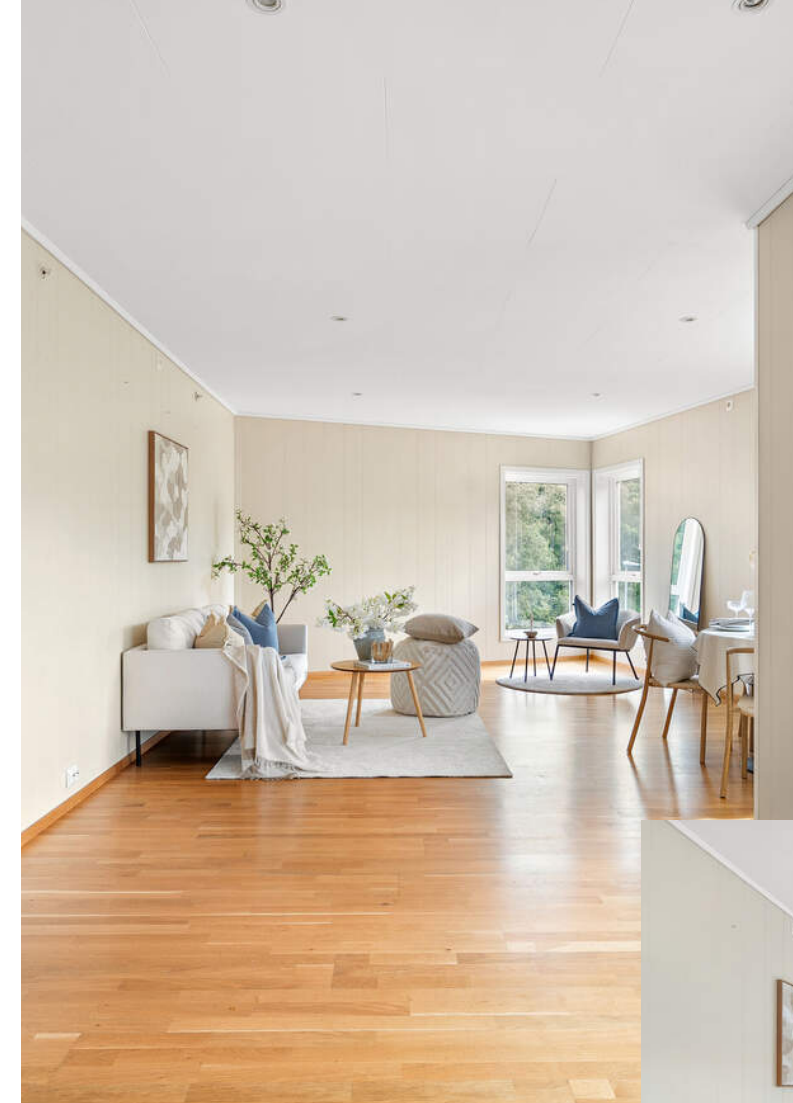
Info energiklasse

Energi klasse C.
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

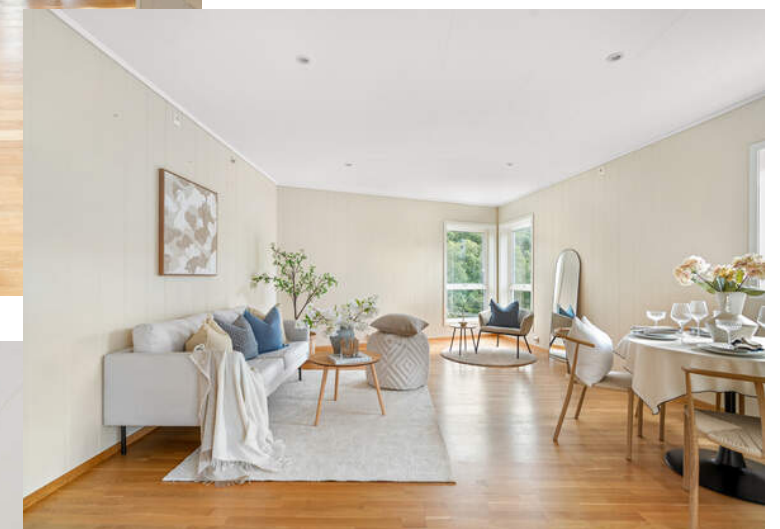
Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

I det du kommer inn i stuen så vil du fort legge merke til de store vindusflatene som sikrer deg masse naturlig lysinnslipp. Stuen har en kjekk planløsning noe som gjør det enkelt å innrede slik du drømmer om!





HVEM BLIR DE FØRSTE GJESTENE?

Den romslige stue/kjøkken løsningen gjør at du kan innrede med et spisebord av ønsket størrelse og fasong. Her kan du glede deg til flere hyggelige sammenkomster med de du er glad i!





HOBBYKOKKENS FAVORITTHJØRNE

Kjøkkenet er lyst og tidløst med hvite fronter og en mørkere benkeplate. Det er godt med skap- og skuffplass til alt du måtte ha av kjøkkenredskaper og utstyr.





SØRVENDT BALKONG

Her får du nyte solen fra tidlig formiddag til kveld. Du har god plass til å innrede med hagemøbler, grill, blomster og beplantning.





HELFLISET BAD MED VARME I GULV.

Badet er innredet med seksjon med helservant, speil, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



HOVEDSOVEROM



ET GODT STED Å SOVE..

Soverommet holder god størrelse med plass til dobbeltseng og nattbord. Det er allerede 2 stk garderober med plass til alt av klær og tilbehør.

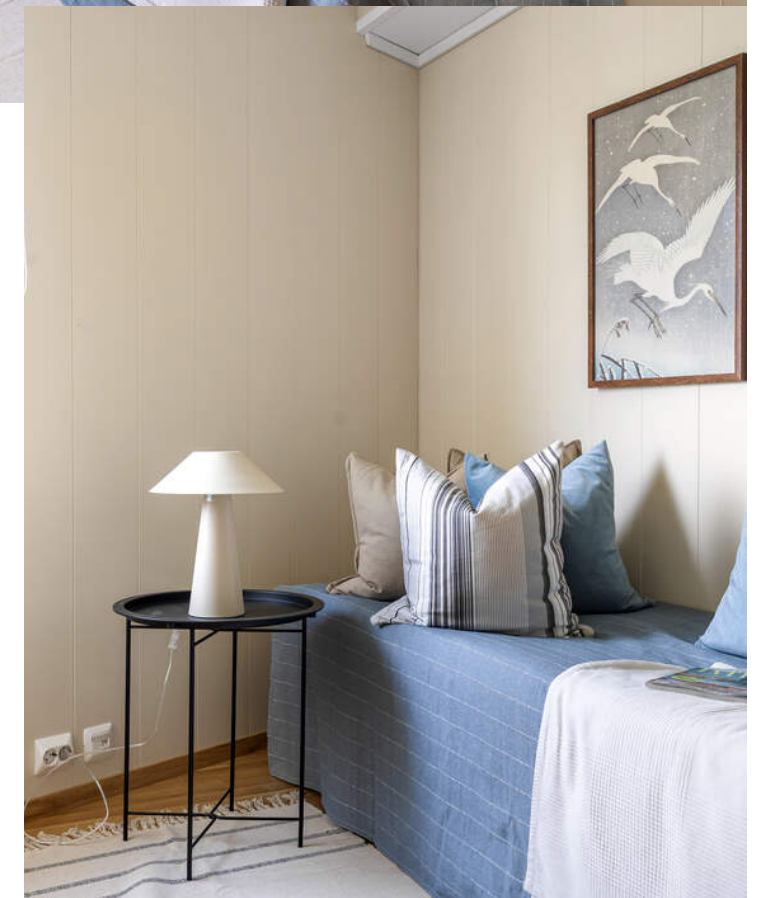


Det andre soverommet.

Er du en av de som kan jobbe hjemmefra? Da er det er også mulighet for å innrede dette som et hjemmekontor.



HVEM BLIR DETTE SITT?



Innvendig bod.
Her får du plass til alt du ikke ønsker
skal stå fremme til enhver tid.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 495 m²

Beskrivelse av tomt

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

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS (Vest)

Om sameiet

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Felleskostnader pr. mnd

3.824,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, strøm og varme på felleareal, TV og bredbånd reparasjon og vedlikehold, felles byggforsikring, honorar til forretningsfører, honorar regnskapsfører, renter og avdrag på fellesgjeld mm...

Kostnadene fordeles slik:
Felleskostnader: 3 634,00
Kabel-TV: 190,00

Andel fellesgjeld

24.396,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets har et samlet lån:

Dnb Bank ASA
Renter 31.12.24: 7,15%, løpetid 10 år
Opprinnelig 2024: 680 000,-
Nedbetalt i 2024: 11 467,-
Lånesaldo 31.12.25: 626 305-
Beregnet innfrielsesdato: 31.12.34
Sum langsiktig gjeld: 626 305,-
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt: 393 970,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiet hadde et årsresultat i 2025 på 21 482,-. I 2026 er det budsjettetert årsresultat på 195 960,-.
Sameiet har hatt årsmøte i April 2026, men Årsmøte er ikke klart.

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer6598084

Formuesverdi sekundær

874.132,- for 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforening men pdd er det ingen kostnader tilknyttet dette. Kjøper må påregne seg at det kan komme en kostnad tilknyttet velforening.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Kjerneinformasjon

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

Antatte faste løpende kostnader er strøm, felleskostnader, tv og internett, innboforsikring mm..

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.05.2014.
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

Fredag, 2. mai 2014

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/101/34/15:
06.12.1932 - Dokumentnr: 900204 - Utskifting
Overført fra gnr 101 bnr 44
Overført fra: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere
(Ikke latt seg innhente fra kartverket grunnet alder)

25.01.1952 - Dokumentnr: 200192 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere
(Ikke latt seg innhente fra kartverket grunnet alder)

11.10.2011 - Dokumentnr: 824577 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:51
Overført fra: Knr:1108 Gnr:101 Bnr:34
Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2012 - Dokumentnr: 730495 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

06.08.2012 - Dokumentnr: 633650 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 78/1008

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:

Id 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Bestemmelser Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer

Areal 1495.93 kvm

Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 4

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 1495.93 kvm

Hensynsonenavn H310_3

Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 46.42 kvm

Hensynsonenavn H320_1

Kpfare 320 - Flomfare

Areal 493.93 kvm

Hensynsonenavn H210

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 599.85 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 6.71 kvm

Kparealformal Boligbebyggelse

Areal 1487.47 kvm

Kparealformal Næringsbebyggelse

Areal 1.74 kvm

Kparealformal Veg

Reguleringsplaner:

Id 2007107

Navn Endret regulering for gnr.101, bnr.34, Hommersåk

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03/24/2009 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2007107.pdf

Delarealer

Areal 225.47 kvm

Feltnavn K

Regform 130 - Kontor

Areal 691.85 kvm

Feltnavn FP

Regform 730 - Felles parkeringsplass

Areal 7.41 kvm

Feltnavn SIKT

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 44.83 kvm

Feltnavn AF

Regform 790 - Annet fellesareal

Areal 632.29 kvm

Feltnavn B

Regform 110 - Boliger

Areal 150.11 kvm

Feltnavn FLB

Regform 750 - Felles lekeareal

Areal 16.04 kvm

Feltnavn FA

Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 0.77 kvm

Feltnavn GVEG

Regform 322 - Gangvei

Areal 108.85 kvm

Feltnavn AF

Regform 790 - Annet fellesareal

Areal 505.38 kvm

Feltnavn FGA

Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 26.34 kvm

Feltnavn FG

Regform 720 - Felles gangareal

Id 2003113

Navn Reguleringsplan for et boligområde ved

Frøylandsbekken, Hommersåk

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/12/2006 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2003113.pdf

Delarealer

Areal 11.32 kvm

Regform 310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under bakken

Id 2007107

Navn Endret regulering for gnr.101, bnr.34, Hommersåk

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Bestemmelser Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer

Areal 1495.93 kvm

Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 4

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 1495.93 kvm

Hensynsonenavn H310_3

Kpfare 310 - Ras- og skredfare

Areal 46.42 kvm

Hensynsonenavn H320_1

Kpfare 320 - Flomfare

Areal 493.93 kvm

Hensynsonenavn H210

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 599.85 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 6.71 kvm

Kparealformal Boligbebyggelse

Areal 1487.47 kvm

Kparealformal Næringsbebyggelse

Areal 1.74 kvm

Kparealformal Veg

Reguleringsplaner:

Id 2007107

Navn Endret regulering for gnr.101, bnr.34, Hommersåk

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 03/24/2009 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2007107.pdf

Delarealer

Areal 225.47 kvm

Feltnavn K

Regform 130 - Kontor

Areal 691.85 kvm

Feltnavn FP

Regform 730 - Felles parkeringsplass

Areal 7.41 kvm

Feltnavn SIKT

Regform 640 - Frisiktsone

Areal 44.83 kvm

Feltnavn AF

Regform 790 - Annet fellesareal

Areal 632.29 kvm

Feltnavn B Regform 110 - Boliger	
Areal 150.11 kvm Feltnavn FLB Regform 750 - Felles lekeareal	
Areal 16.04 kvm Feltnavn FA Regform 710 - Felles avkjørsel	
Areal 0.77 kvm Feltnavn GVEG Regform 322 - Gangvei	
Areal 108.85 kvm Feltnavn AF Regform 790 - Annet fellesareal	
Areal 505.38 kvm Feltnavn FGA Regform 780 - Felles grøntareal	
Areal 26.34 kvm Feltnavn FG Regform 720 - Felles gangareal	
Id 2003113 Navn Reguleringsplan for et boligområde ved Frøylandsbekken, Hommersåk Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 12/12/2006 00:00:00 Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2003113.pdf	
Delarealer Areal 11.32 kvm Regform 310 - Kjørevei	
Reguleringsplaner under bakken Id 2007107 Navn Endret regulering for gnr.101, bnr.34, Hommersåk Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 03/24/2009 00:00:00 Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_2007107.	
Delarealer Areal 225.47 kvm Feltnavn K Regform 130 - Kontor	
Areal 691.85 kvm Feltnavn FP Regform 730 - Felles parkeringsplass	
Areal 7.41 kvm	

Feltnavn SIKT Regform 640 - Frisiktsone	
Areal 44.83 kvm Feltnavn AFE Regform 790 - Annet fellesareal	
Areal 632.29 kvm Feltnavn B Regform 110 - Boliger	
Areal 150.11 kvm Feltnavn FLB Regform 750 - Felles lekeareal	
Areal 16.04 kvm Feltnavn FA Regform 710 - Felles avkjørsel	
Areal 108.85 kvm Feltnavn AF Regform 790 - Annet fellesareal	
Areal 505.38 kvm Feltnavn FGA Regform 780 - Felles grøntareal	
Areal 26.34 kvm Feltnavn FG Regform 720 - Felles gangareal	
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 betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.	
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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 550 000,00 (Prisantydning)

24 396,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 574 396,00 (Kontraktsum totalt)
24 396,00 (Andel av fellesgjeld)

3 574 396,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
89 350,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

90 440,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
103 340,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 664 836,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 677 736,00 (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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommande har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-

nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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 overtagelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

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

Geir Mangor Hetland
Wenche Hetland

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av salgssum. Estimert provisjon kr. 51 828 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto kampanje - boligfoto, dronfoto, boligvideo. kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 10 900,00, Visning kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 57 700.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 8 066.

Totale kostnader kr. 65 766.

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

avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK

19 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Øykhagen 3

Øykhagen 3

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

25.8.2012

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6598084

Informasjon om selger

Selger

Hetland, Geir Mangor

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

PROAKTIV.NO

45



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Der har vært en liten lekkasje ved veranda dør men skal være fixet.

4

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble byttet noen vinduer.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke navn på firma. Dette ble ordnet av sameiet.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Foring i terassedør og vinduer som ble byttet hadde råte.

22

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Foring til terassedør og vinduer som ble byttet hadde råte.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12813517

Side 4

Side 5

48

ØYKHAGEN 3

PROAKTIV.NO

49

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øykhaugen 3, 4311 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

 gnr. 101, bnr. 34, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 18.08.2026

Oppdragsnr.: 22520-1207

Eiendomsverdi ref nr: RV1314

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



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

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.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 2 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
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, anneks, 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 3 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 4 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning med 2–3 etasjer over parkeringskjeller. Bygget er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av mur-/betongbaserte konstruksjoner og dekkeelementer. Yttervegger er oppført i bindingsverk med stående trekledning. Yttertaket er utført som flatt tak (lavt fall) med fall til sluk eller nedløp for bortledning av overflatevann. Taket er tekket med asfaltbasert materiale.

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: 2012

UTVENDIG
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 2024, med unntak av det store vinduet i stuen og vinduet på det minste soverommet, som er fra byggeåret. Det er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkong med treplattning som er opphengt på veggen med stålstag. Rekkverk i metall.

INNVEDIG
Gulvet er av parkett. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske. Veggene er utført med malte plater, og himlingen består av himlingsplater. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er i hovedsak utført som mur-/betongkonstruksjoner. Tilgjengelige byggetegninger viser etasjeskillere av prefabrickerte dekkelementer, herunder Leca-dekke og betong hulldekke. Faktisk oppbygging er ikke verifisert ved inngrep i konstruksjonene. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner. Innvendige dører i malt utførelse med fylling. Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot

sluk, men mindre enn krav på befaringstidspunktet. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Hulltaking kunne ikke utføres direkte mot dusjsonen på grunn av konstruksjonsmessige forhold og/eller fast innredning. Målepunktet ble derfor lagt til nærmeste tilgjengelige sted hvor hulltaking kunne gjennomføres.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Det er balansert ventilasjon. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting. Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannsløkkingsutstyr og røykvarslere.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

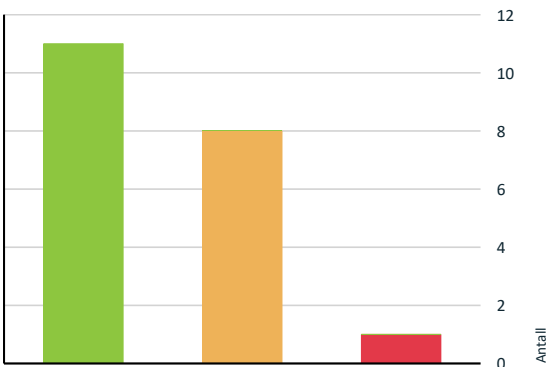
Side: 5 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

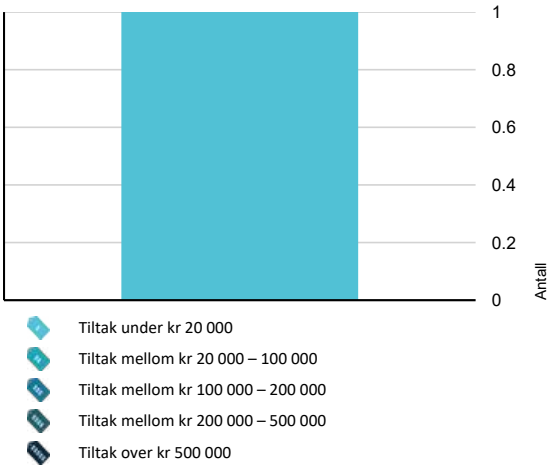
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist fysisk hindring ved dusjsonen som medfører at lekkasjevann fra deler av gulvet ikke kan ledes uhindret til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at silikonfuger i dusj har sopp/misfarging og har sprekker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell på 16 mm i minste soverom.

Innvendig > Innvendige dører
Dør til våtrom har noen små skader/hakk i overflater.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannnett sjikt.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Sopp/misfarging i mykfuge i dusjsonen.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vannnett sjikt, membran og sluk

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 6 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring under servant.
Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulvoverflate ved døråpningen. Målingen er utført mot synlig gulvoverflate og må ikke forveksles med høyde på vanntett sjikt, da tettesjiktets utførelse og oppbrett ved dør ikke er synlig eller verifisert.

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Skyvedører på dusjhjørne mangler trinser i nedre del.

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Benkeplaten har begynnende svelling i underkant og mangler beskyttelse/forsegling over vask og oppvaskmaskin.

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 2024, med unntak av det store vinduet i stuen og vinduet på det minste soverommet, som er fra byggeåret.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse
Det er en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med treplattung som er opphengt på veggen med stålstag. Rekkverk i metall.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av parkett. Det er registrert normale bruksmerker og slitasje som kan forventes i en bolig som har vært i ordinær bruk. Forholdene anses som alders- og brukstypiske.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er utført med malte plater, og himlingen består av himlingsplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er i hovedsak utført som mur-/betongkonstruksjoner. Tilgjengelige byggetegninger viser etasjeskillere av prefabrickerte dekkeelementer, herunder Leca-dekke og betong hulldekke. Faktisk oppbygging er ikke verifisert ved inngrep i konstruksjonene. Det er utført stikkprøvemålinger med laser på utvalgte og relevante steder. Målingene er ikke systematiske eller dekkende for alle rom og gulvflater, og vurderingen er basert på disse samt visuelle observasjoner.

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell på 16 mm i minste soverom.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men utbedring kan vurderes ved fremtidig renovering. Høydeforskjeller kan påvirke møblering og innredning, samt medføre knirk eller ujevn slitasje på gulvet.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i malt utførelse med fylling.

Vurdering av avvik:

- Dør til våtrom har noen små skader/hakk i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Tiltak kan vurderes ved behov.

1 TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert skadedyr, fuktkrevende insekter eller spor etter slike ved befaringen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av det skjulte tettesjiktet ikke kan verifiseres. Eventuelle feil ved membran eller tilslutninger vil normalt ikke være synlige uten destruktive undersøkelser.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Sopp/misfarging i mykfuge i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Mykfuge med sopp/misfarging i dusjonen bør rengjøres eller skiftes ut ved behov.

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 9 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Svertesopp/misfarging.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er synlig fall mot sluk, men mindre enn krav på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.
- Det er påvist fysisk hindring ved dusjonen som medfører at lekkasjevann fra deler av gulvet ikke kan ledes uhindret til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at silikonefuger i dusj har sopp/misfarging og har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Badet har fall mot sluk, men fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens krav. Fallforholdene medfører redusert sikkerhetsmargin mot fuktskader, og det anbefales at dette vurderes utbedret i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrommet.
- Det bør etableres en løsning som sikrer at lekkasjevann fra hele gulvet kan ledes uhindret til sluk, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen og redusert levetid på våtrommet.
- Bom under enkelte fliser indikerer mangelfull vedheft og kan medføre økt risiko for at fliser løsner eller sprekker. Forholdet bør observeres, og løse/skadde fliser bør utbedres ved behov.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 10 av 21

Øykhaugen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport



Oppsprekking silikonfuger i dusj.



Sopp/misfarging silikonfuger i dusj.



Fysisk hindring mellom sluk og gulv utenfor dusjsone.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er av plast og har synlig klemring. Utførelsen av tettesjikt, herunder tilslutning til sluk og eventuell oppbrett ved dør, er ikke synlig og kunne ikke verifiseres ved befaringen. Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell fra topp slukrist til synlig gulvoverflate ved døråpningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring under servant.
- Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulvoverflate ved døråpningen. Målingen er utført mot synlig gulvoverflate og må ikke forveksles med høyde på vanntett sjikt, da tettesjiktets utførelse og oppbrett ved dør ikke er synlig eller verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det bør utbedres rundt rørgjennomføringen under servant for å sikre tett og korrekt utførelse. Mangelfull utførelse kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, med risiko for kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.
- Den målte høydeforskjellen gir redusert sikkerhetsmargin ved eventuell lekkasje eller vannsøl. Tettesjiktets høyde ved dør kan ikke vurderes uten nærmere undersøkelser.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Skyvedører på dusjhjørne mangler trinser i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 11 av 21

Øykhaugen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Skadet/svellet innredning bør vedlikeholdes eller utbedres for å hindre videre skade. Utskifting kan vurderes ved behov.
- Skyvedørene på dusjhjørnet bør utbedres ved å montere nye trinser i nedre del. Manglende trinser kan føre til at dørene ikke fungerer som de skal, og risiko for forkortet brukstid.



Svelling på innredning.



Mangler trinser på dør i dusj.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Hulltaking kunne ikke utføres direkte mot dusjsonen på grunn av konstruksjonsmessige forhold og/eller fast innredning. Målepunktet ble derfor lagt til nærmeste tilgjengelige sted hvor hulltaking kunne gjennomføres.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 12 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

- Benkeplaten har begynnende svelling i underkant og mangler beskyttelse/forsegling over vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det bør etableres fuktsikring eller forsegling over vask og oppvaskmaskin for å hindre videre svelling og fuktskader på benkeplaten. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for at benkeplaten tar skade av fukt noe som kan føre til misfarging og behov for utskifting.



Underkant benkeplate.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap.



Fordelerskap rør i rør.



Rør i rør med kursfortegnelse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 13 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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



Sikringsskap med automatsikringer.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.



Samsvarserklæring.

Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 22520-1207

Befaringsdato: 11.08.2026

Side: 14 av 21

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke registrert synlige branntekniske avvik ved befaringen, herunder ved tilgjengelig brannslukningsutstyr og røykvarslere.

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
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

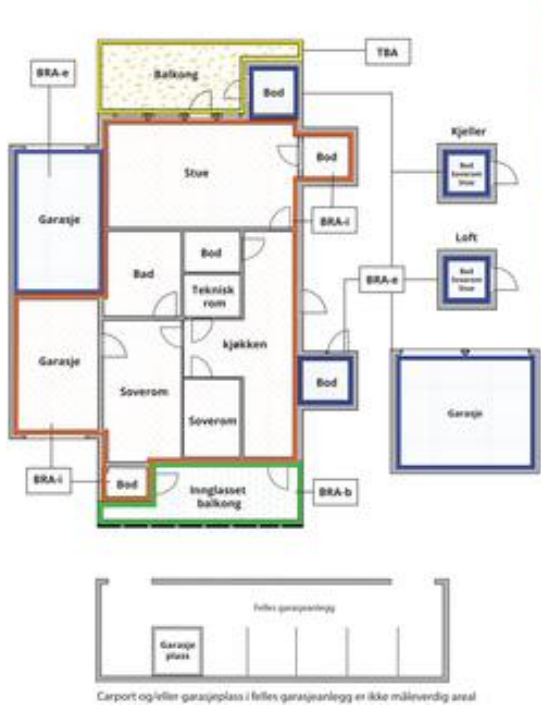
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	78	5		83	6
SUM	78	5			6
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bod 2, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

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?

Kommentar: Skiftet noen vinduer i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	101	34		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Øykhagen 3							
Hjemmelshaver							
Hetland Geir Mangor, Hetland Wenche							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øykhagen 3 har beliggenhet sentralt på Hommersåk i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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. Naboeiendom i nord regulert til forretning/kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt beplantning og lekeareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.2011		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.05.2014		Gjennomgått		Nei
Energirapport	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfarings tall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Rapporten bygger på opplysninger gitt av eier, inkludert

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK
Gnr 101 - Bnr 34
1108 SANDNES

STAVANGERTAKST AS
Grannestunet 19
4052 RØYNEBERG

Forutsetninger

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 faglig 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 Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK	
Dato for energimerking 18.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-334650
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300232146
Gårdsnummer 101	Bruksnummer 34
Seksjonsnummer 15	Bruksenhetsnummer H0201



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 2012	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 83,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 112,39 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 106,18 kWh/m²	Totalt levert pr. år 8 282 kWh
--	--



Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK

Tiltak
Brukertiltak Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: Redusér innnetemperaturen Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene. Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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.



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>

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIE STEM MEN TERRASSE

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av
lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31. Endret 18.03.2014.

§ 1
Eiendommen – formål

Eierseksjonssameiet Stemmen Terrasse (heretter sameiet) omfatter gnr. 101 bnr. 34, i Sandnes, med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 17 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette balkonger, private takterrasser samt hageparseller. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelsen av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetenes hoveddel.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret med opplysning om ny eiers eller leietakers navn.

Eierseksjonssameie

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke fortas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5
Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet

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 på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o l 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Eierseksjonssameie

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8
Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap/tavle. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdør til oppgangen er sameiets ansvar.

§ 9
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. Første gang det velges styre skal styreleder samt 1 styremedlemmer velges for 2 år mens øvrig styremedlem og vara velges for 1 år. Deretter velges alle styremedlemmer for 2 år om gangen. Styrets leder velges ved særskilt valg på sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte 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. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

- Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:
- styrets årsberetning
 - styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
 - valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett mde en stemme for hver sekjson. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§13
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15
Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Det følger med hver bruksenhet en håndbok om forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved eierskifte plikter den enkelte sameier å sørge for at erverver(ne) får overlevert et sett av disse vedtektene med eventuelle vedlegg og denne håndbok.

Eierseksjonssameiet Stemmen Terrasse



Innkalling til ordinært årsmøte for året 2025

Dato: 31.03.2026
Tid: Klokken 18:00
Sted: Øykhagen 3 – H0301 (hos styreleder)

Det innkalles herved til ordinært Årsmøte i
Eierseksjonssameiet Stemmen Terrasse.

Innkalling til ordinært Årsmøte for 2025

Dato: 31.03.2026 Klokken 18:00
Sted: Øykhagen 3 – H0301 (hos styreleder)

Til behandling foreligger følgende saker:

- Sak 1. Konstituering**
a. Registrering av seksjonseiere og fullmektige(r).
b. Valg av møteleder.
c. Valg av protokollfører
d. Godkjenning av innkallelse og saksliste
e. Valg av en til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Sak 2. Gjennomgang av Årsrapport for 2025 fra styret**
- Sak 3. Godkjenning av Årsregnskap for 2025**
Gjennomgang av årsregnskapet
- Sak 4. Valg av styret**
Se vedlegg nr. 1
- Sak 5. Styrehonorar**
Styret sitt forslag er kr. 20 000
- Sak 6. Saker fra styret**
Se vedlegg nr. 2

Hommersåk, den 13.03.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Stemmen Terrasse

Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse



Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse Org.nr. 998784239
Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse

Resultatregnskap år 2025

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note				
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	563 580	531 230	610 428	610 428
Inntekter kabel-TV/ bredbånd	34 368	17 178	44 184	36 430
Andre inntekter1	29 185	5 940	0	25 000
Sum inntekter	627 133	554 348	654 612	671 858
Kostnader				
Lønn2	22 820	22 820	22 820	22 820
Kommunale avgifter	142 426	133 888	135 000	156 669
Strøm og varme	31 719	28 975	14 000	30 800
TV og bredbånd	47 977	42 983	44 184	49 718
Andre driftskostnader3	22 030	17 057	21 800	23 800
Vaktmester og renhold4	171 858	107 618	195 200	0
Reparasjon og vedlikehold5	61 052	588 474	670 428	97 346
Forretningsførsel og honorarer	40 174	96 660	25 750	33 187
Forsikring	51 416	43 928	50 000	56 558
Andre kostnader7	14 179	63 670	5 000	5 000
Sum kostnader	605 651	1 146 072	1 184 182	475 898
Driftsresultat	21 482	-591 724	-529 570	195 960
Finansinntekter/kostnader				
Finansinntekter	1 000	877	0	0
Finanskostnader	47 018	3 906	49 626	40 900
Sum finans8	-46 019	-3 030	-49 626	-40 900
Resultat	-24 536	-594 753	-579 196	155 060

Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		16 340	21 150
Forskuddsbetalte kostnader		55 704	51 416
Sum fordringer	9	72 044	72 566
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	98 939	184 817
Sum omløpsmidler		170 983	257 383
Sum eiendeler		170 983	257 383

Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-529 325	-504 648
Sum egenkapital	11	-529 185	-504 648
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	630 547	668 533
Sum langsiktig gjeld		630 547	668 533
Leverandørgjeld			
Forskudd fra kunder		62 380	93 499
Pålepte renter		5 374	0
Sum kortsiktig gjeld		1 866	0
Sum egenkapital og gjeld		69 620	93 499
		170 983	257 383

SANDNES, 31.12.2025
Styret for Eierseksjonssameie Stemmen Terrasse

Ove Heskia Henriette Mvkkeltvedt Kim Rosland
Styrets leder Styremedlem Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Foretaket er et Sameie i kommune 1108-Sandnes .

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
El, bil lading	29 185	5 940	0	25 000
Sum andre inntekter	29 185	5 940	0	25 000

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820	2 820	2 820
Sum lønnskostnader	22 820	22 820	22 820	22 820

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 20 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Infrastruktur billading	10 620	8 310	10 800	10 800
Vedlikehold VVS - rør o.l	3 750	3 750	4 000	4 000
Elektro	0	1 335	0	0
Uteområde	4 274	4 500	2 000	3 000
Andre driftskostnader	3 386	2 162	5 000	6 000
Sum andre kostnader	22 030	17 057	21 800	23 800

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmester	142 448	67 338	135 000	0
Renhold	29 410	40 280	60 200	0
Sum vaktmester og renhold	171 858	107 618	195 200	0

+ Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	0	539 669	663 300	83 300
Maling og malingsverktøy	220	7 927	0	0
Heis	16 205	37 856	5 128	12 046
Vedlikehold garasjer	36 825	3 022	2 000	2 000
Strøing og brøyting	4 478	0	0	0
Serviceavtaler	3 625	0	0	0
Sum vedlikehold	61 052	588 474	670 428	97 346

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	32 220	40 170	25 750	33 187
Tilleggstjenester tidligere	2 634	42 790	0	0
Tilleggstjenester	5 320	13 700	0	0
Sum honorar	40 174	96 660	25 750	33 187

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Honorar for juridisk bistand,	0	8 125	0	0
Teknisk rådgiving	0	50 005	0	0
Vakthold, alarm og utrykning	0	236	0	0
Inkassokostnader/purregeby	0	142	0	0
Kontorrekvisita	0	97	0	0
Porto og kopiering	0	361	0	0
Bankgebyr, omkostninger	6 679	4 936	5 000	5 000
Annen kostnad,	7 500	-232	0	0
Sum andre kostnader	14 179	63 670	5 000	5 000

Note 8 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekter	183	877	0	0
Andre renteinntekter	817	0	0	0
Sum finansinntekter	1 000	877	0	0
Rentekostnad - ikke	35	0	0	0
Renterkostnad lån	46 984	3 906	49 626	40 900
Sum finanskostnader	47 018	3 906	49 626	40 900
Sum finans	-46 019	-3 030	-49 626	-40 900

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	10 966	21 150
Restanse fellesutgifter	5 374	0
Sum kundefordringer	16 340	21 150
Forskuddsbetalt forsikring	53 401	0
Andre forskuddsbetalte	2 303	51 416
Sum andre fordringer	55 704	51 416
Sum fordringer	72 044	72 566

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i Handelsbanken.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-504 648	90 105
Årets resultat	-24 536	-594 753
Egenkapital 31.12	-529 185	-504 648

Vedlegg

vedlegg 1

Sak 4. Valg av styre

Styret i 2025:

Ove Heskja	styreleder	(1 år i 2025)
Henriette Mykkeltvedt	styremedlem	(2 år i 2025)
Kim Rosland	styremedlem	(2 år i 2024)

Markus Skjæveland Gilje	varamedlem	(1 år i 2025)
Trine Krum	varamedlem	(1 år i 2025)

Forslag til nytt styre for 2026:

Glenn Riska	styreleder	(2 år i 2026)
Kim Rosland	styremedlem	(2 år i 2025) – ikke på valg
May Helen Vedøy	styremedlem	(2 år i 2026)

Gisle Andreassen	varamedlem	(1 år i 2026)
Magnus Aak Norheim	varamedlem	(1 år i 2026)

vedlegg 2

Sak 6. Saker fra styret

- a) Ny belysning av innvendig garasjeanlegg, som ble utført høsten 2025 - ble svært vellykket
- b) Vaktmestertjenesten fra Boservice opphørte fra 02.02.26 - dette for å spare penger og bygge opp egenkapitalen.
- c) Vaktmestertjenesten fordeles på dugnad på den enkelte leilighet (enkelte leietakere er fritatt pga. helsemessige tilstander.)
- d) Sjøppelcontainer settes ut søndagskveld, etter oppslag/liste i hovedinngang.
- e) Trappevask: utføres hver 14.dag av Ove

Vårdugnad

- Klippe hekk og busker
- Plenklipp
- Barke bed v/hovedinngang
- Høytrykk spyle div. grønske
- på garasjeport og garasjedør
- Høytrykk spyle v/sjøppelrom

- beise tre beslag mellom garasjeport og Hovedinngang
- male Hovedinngangsdør og dørene til Svalgangene
- beise div. treverk etter vindussaken i 2024
- skifte råtne bord i svalganger

Info.

- vedr. Råte i dørkarm i leilighet 201

Skjema for fullmakt

Jeg gir følgende person fullmakt til å opptre på mine vegne som gjelder Årsmøte i Eierseksjonssameiet Stemmen Terrasse for 2025

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt)	
Fullmektigens leilighets/seksjons nummer	

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver):

Etternavn, fornavn	
Leilighets/seksjons nummer	
Sted og dato	Underskrift

Info om bruk av fullmakt.

- Dersom du ikke har anledning til å møte selv, kan du be en annen om å stille for deg. Denne personen skal navngis. Det trenger ikke være en som er seksjonseier eller bor i sameiet.
- Dersom ektefelle/samboer ikke er medeier, må disse ha fullmakt fra seksjonseier for å kunne avgi stemme.
- Vit at når du gir en fullmakt til noen, kan du ikke bestemme hva denne skal stemme.
- En fullmakt som beskriver hvordan fullmektig skal stemme er ikke gyldig og vil bli forkastet.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 02.05.2014

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:		Vår ref:	200904799-18
Saksbehandler:	Alida Dzudza	Arkivkode:	101/34

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 101/34	Byggeadresse: Øykhagen 3
Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-Ny bolig - boligformål over 70 m2
Ansvarlig søker:	Jadarhus AS
Tiltakshaver m/adr:	Jadarhus AS, Heiamyrå 19, 4031 STAVANGER

D-sak nr: 864/2009, 780/2010, 744/2011 ,408/2012 og 212/2013

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggesakssjefen har ikke foretatt befarings .

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl (99) § 15/pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.

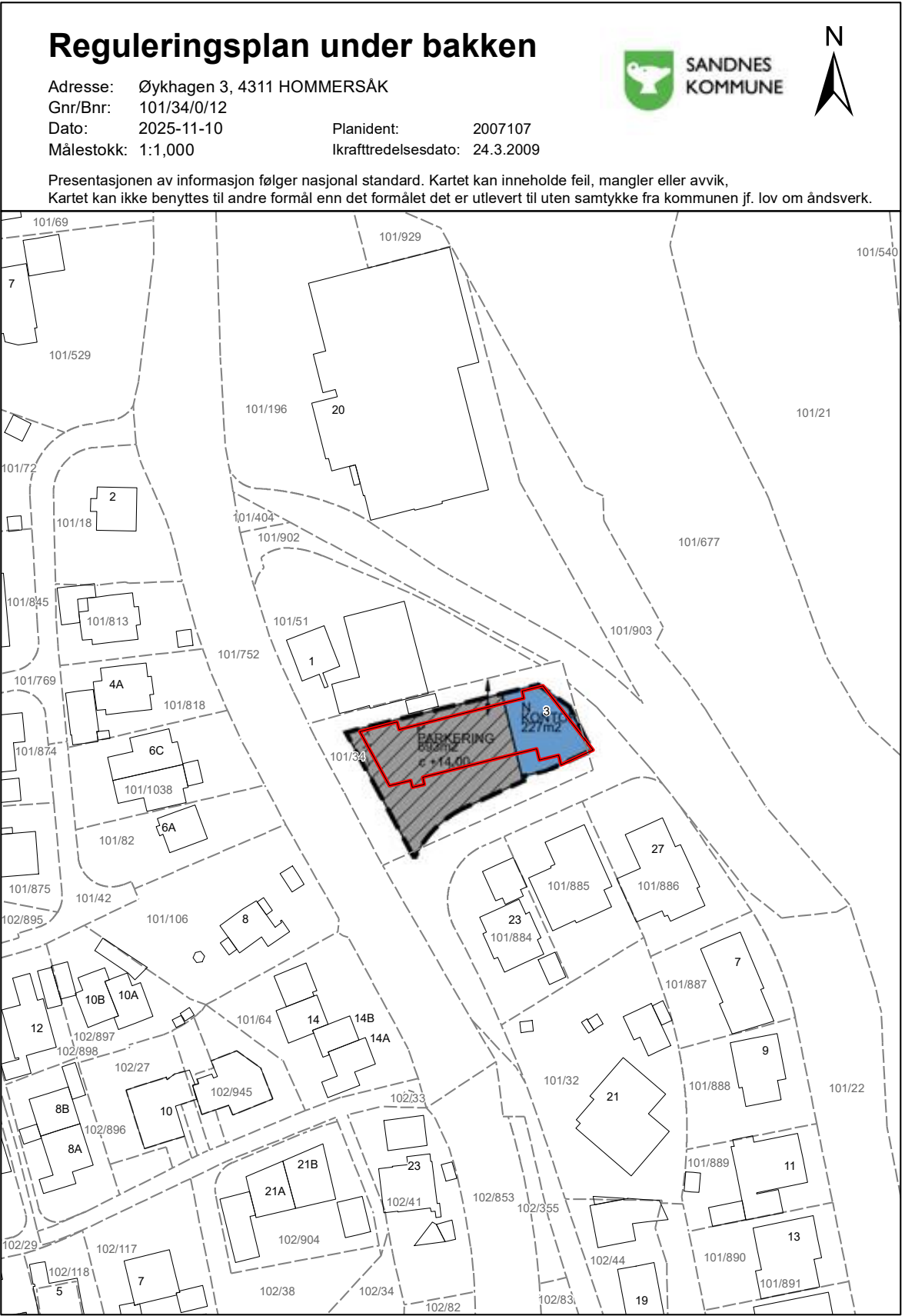
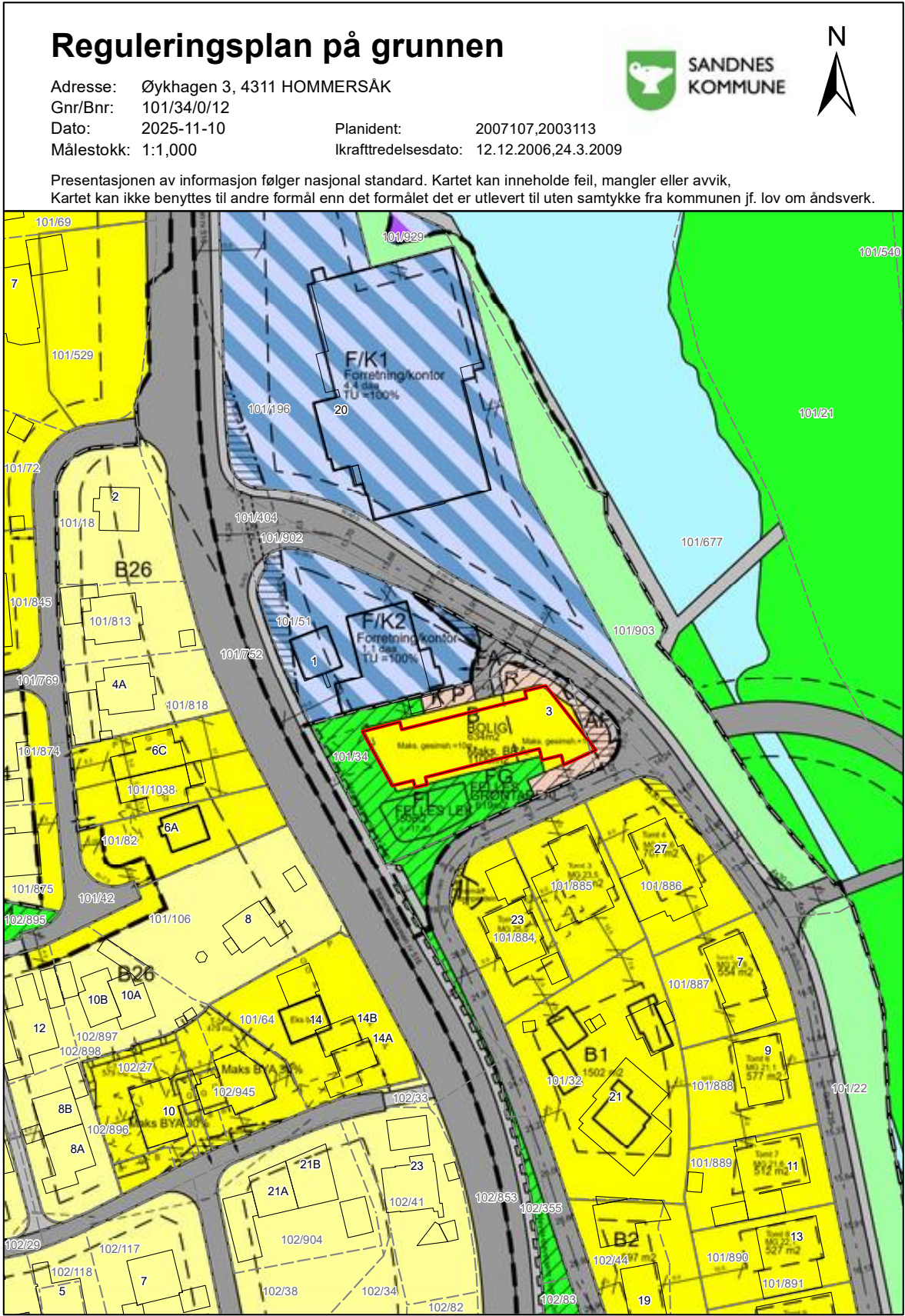
Mette Cecilie Nystrom Brox
Byggesakssjef

Alida Dzudza
Overingeniør tilsyn

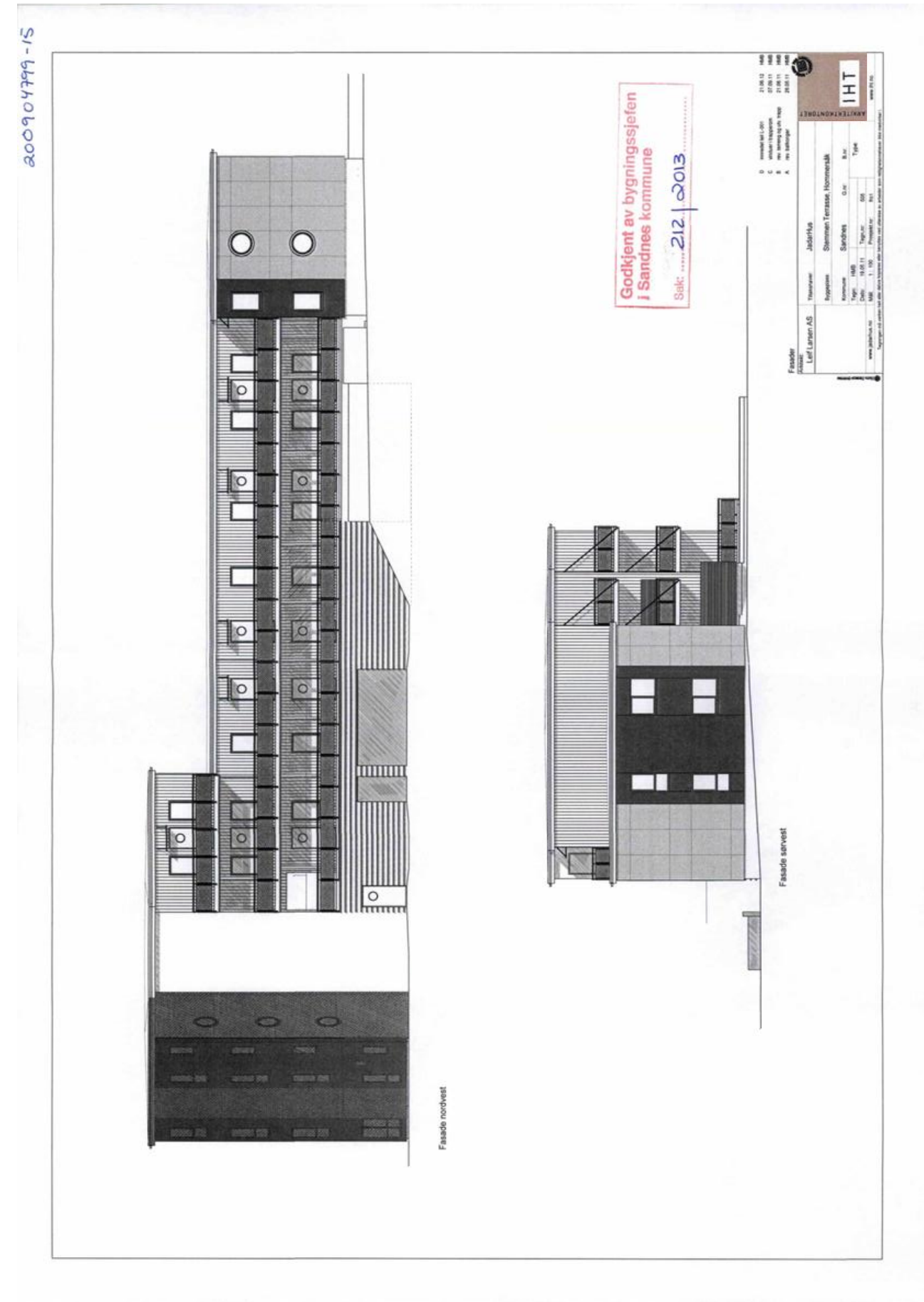
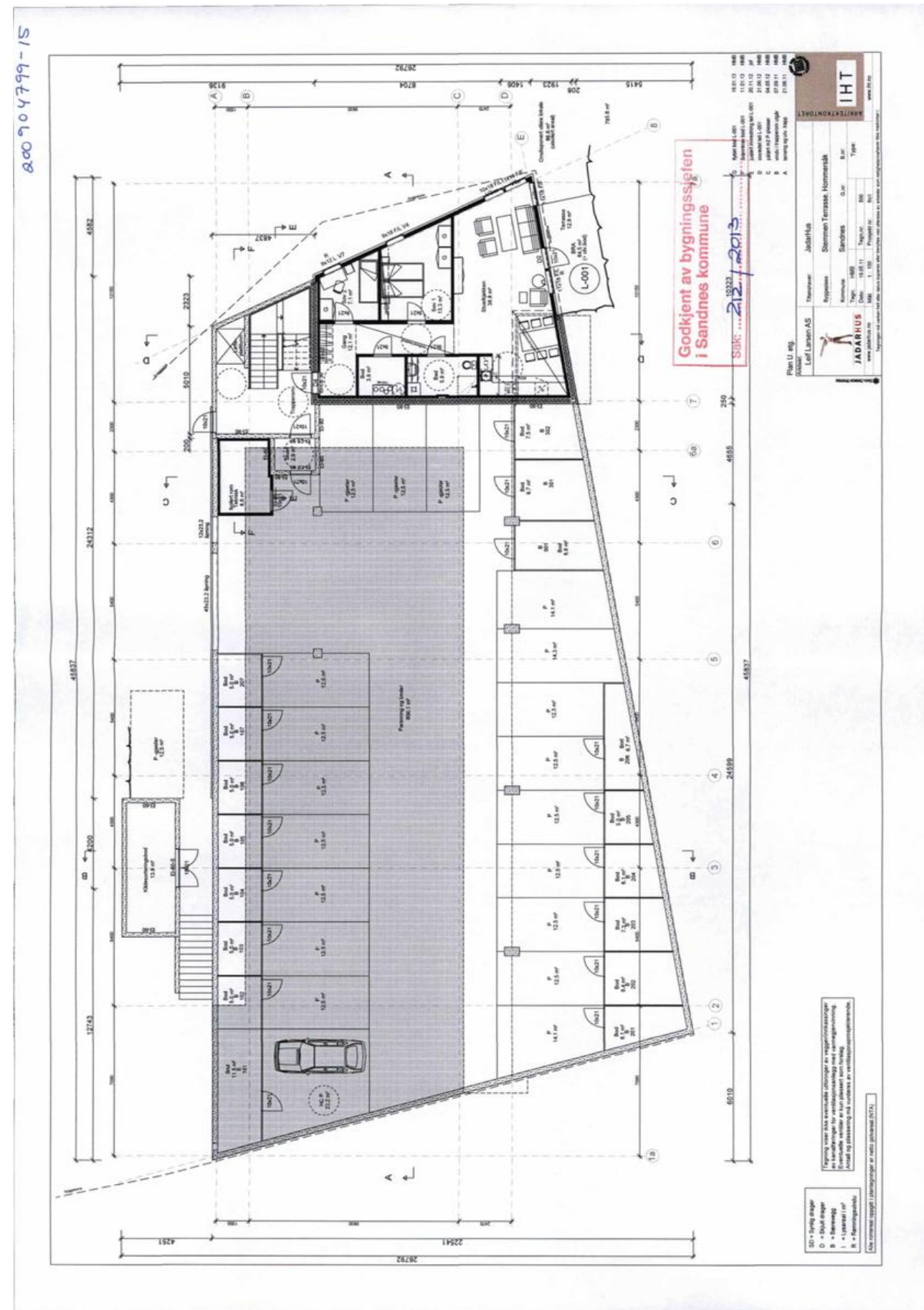
Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

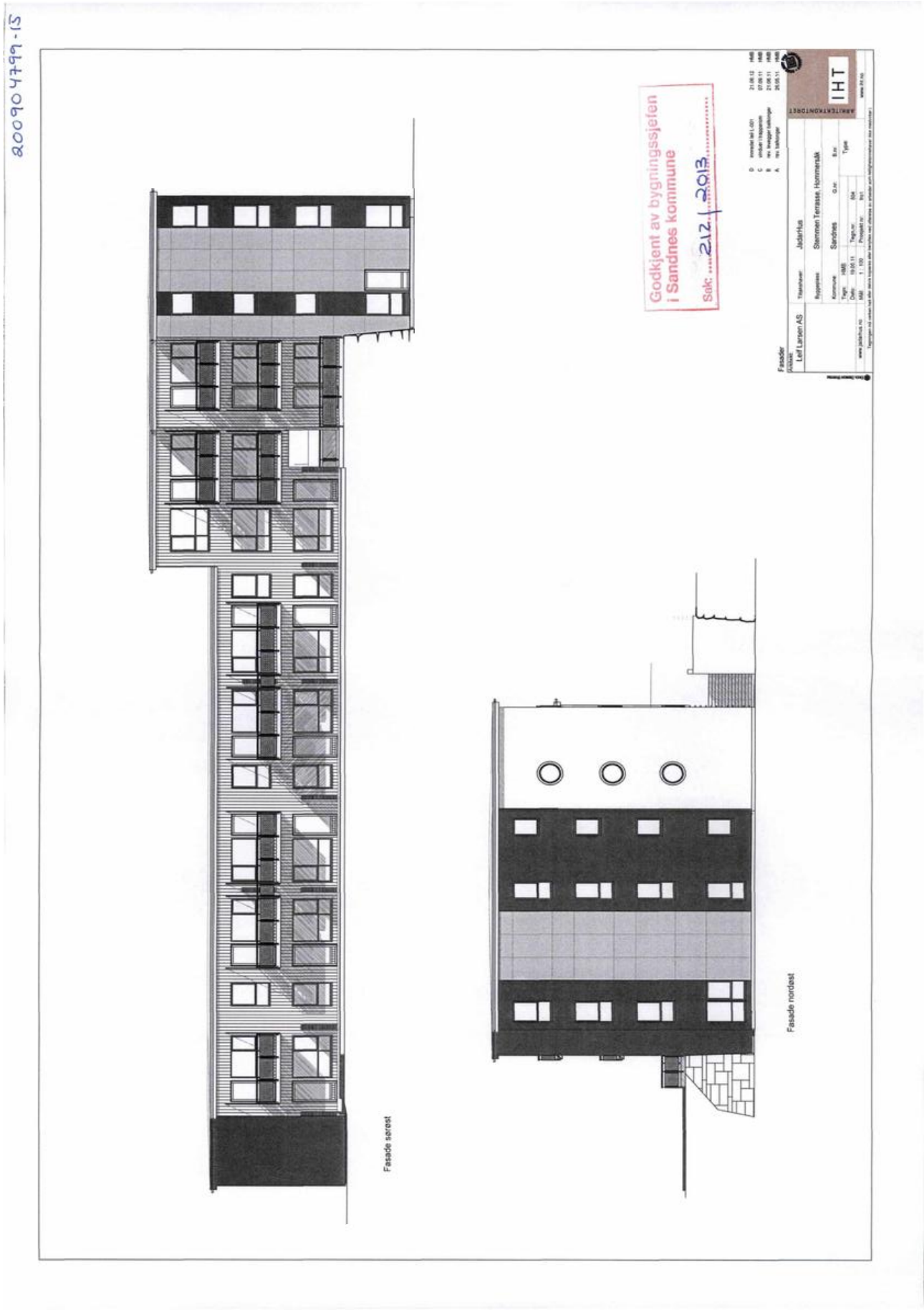
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

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









20/203327
Refus 183

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601296498
Vedlegg: Nei

Doknr: 633650

Tinglyst: 06.08.2012

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPJ

Date: 31.7.12

Sign: *ag. E. Dju*

SANDNES KOMMUNE

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr

Navn

964965137

SANDNES KOMMUNE

JADARHUS AS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr

Navn

971051809

JADARHUS AS

Adresse

Postboks 583, 4305 SANDNES

Bruksenhet

Adresse

Heimyrå 19, 4033 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr

Gnr

Bnr

1102

101

34

Nye seksjoner

Knr

Gnr

Bnr

Snr

Formålskode

Tilleggsareal bygning

Eksklusivt uteareal

1102

101

34

0

1

87 / 1008

Næringseksjon

Nei

Nei

1102

101

34

0

2

62 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

3

60 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

4

40 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

5

50 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

6

50 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

7

41 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

8

78 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

9

62 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

10

60 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

11

40 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

12

50 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

13

50 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

14

61 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

15

78 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

16

61 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

1102

101

34

0

17

78 / 1008

Boligseksjon

Ja

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Jadarhus AS		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Heltjørnveien 19		
Postnr. 4033	Poststed Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 971,051,809	Ref. nr. 183	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr. 1102	Kommunens navn Sandnes	Gnr. 101	Bnr. 34	Festenr.	Snr.

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 971051809	Navn Jadarhus AS	Ideell andel 3)

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	N	87		13	B	50	B	25				37			49
2	B	62	B	14	B	61	B	26				38			50
3	B	60	B	15	B	78	B	27				39			51
4	B	40	B	16	B	61	B	28				40			52
5	B	50	B	17	B	78	B	29				41			53
6	B	50	B	18				30				42			54
7	B	41	B	19				31				43			55
8	B	78	B	20				32				44			56
9	B	62	B	21				33				45			57
10	B	60	B	22				34				46			58
11	B	40	B	23				35				47			59
12	B	50	B	24				36				48			60
Sum tellere:				1008				= nevner:				1008			

4. Supplerende tekst 7)

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.

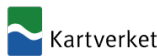
Dato 07.06.2012	Utstederens underskrift <i>Kenn Ing</i>
--------------------	--



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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes 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 mv.	
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 bruksenheterne, 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 07.06.2012	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) <i>Kenn Ing</i> <i>Kjell Inge Ree</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2012/633650/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 10:49

Side 7 av 17

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Festnr.

Snr.

Kommune

101

34

Sandnes

Dato

Stempel og underskrift

SANDNES KOMMUNE
BYPLANSJEFEN

18.2.2012

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.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles 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 skal 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 sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

Utstederens underskrift

07.06.2012

Nr. 703034

Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo

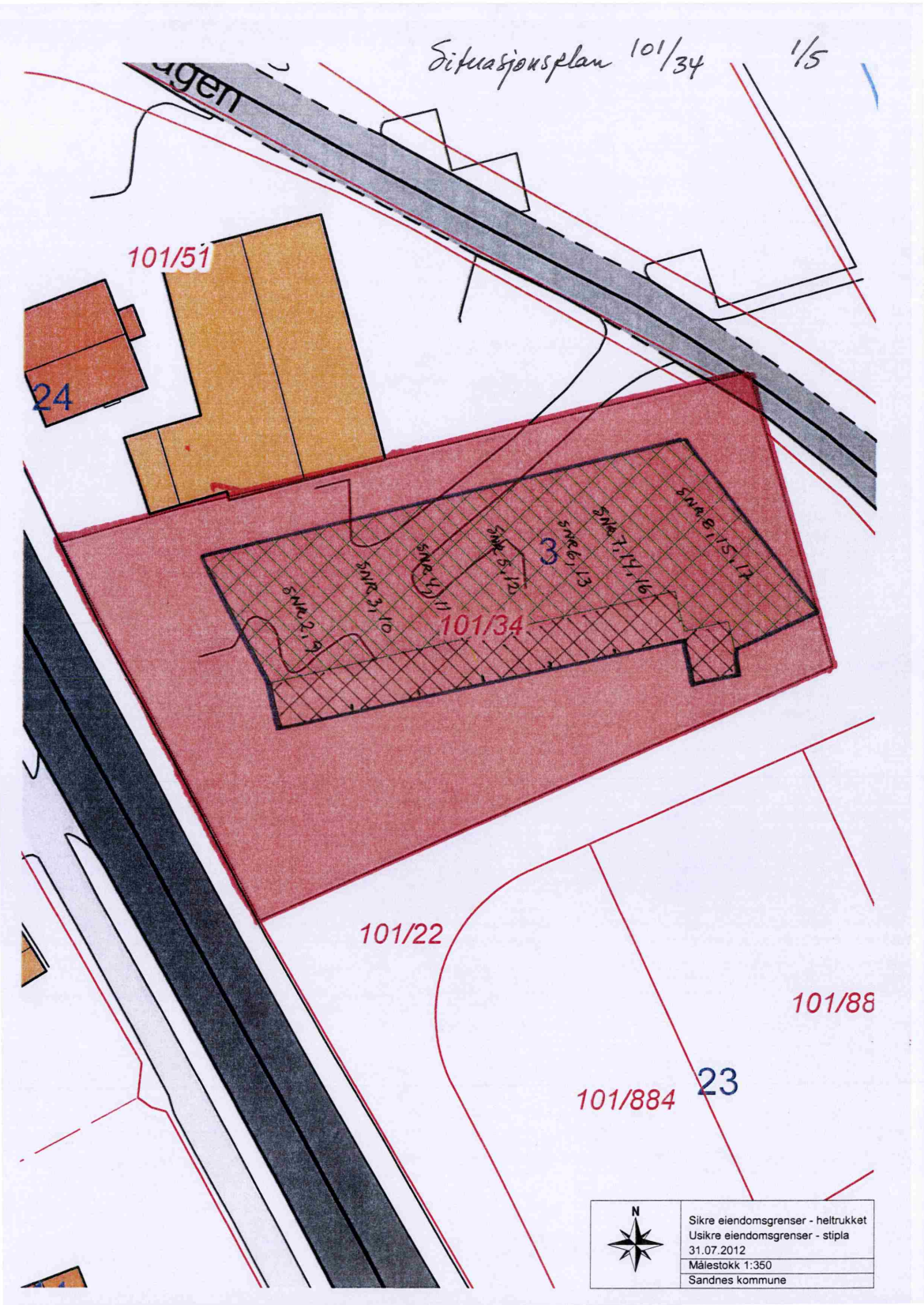
5-1998/9-2006 PDF

Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2012/633650/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 10:49

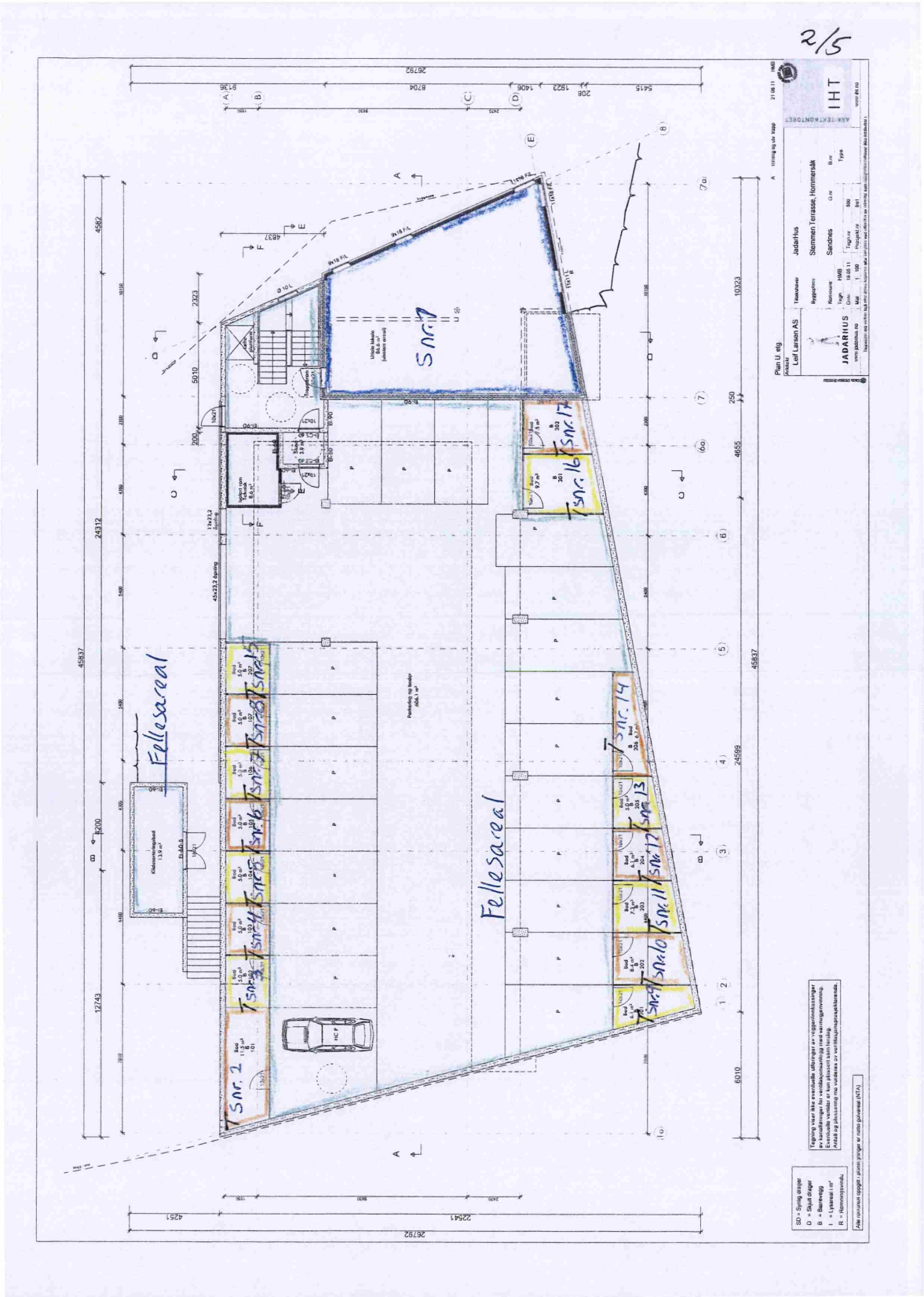
Side 9 av 17





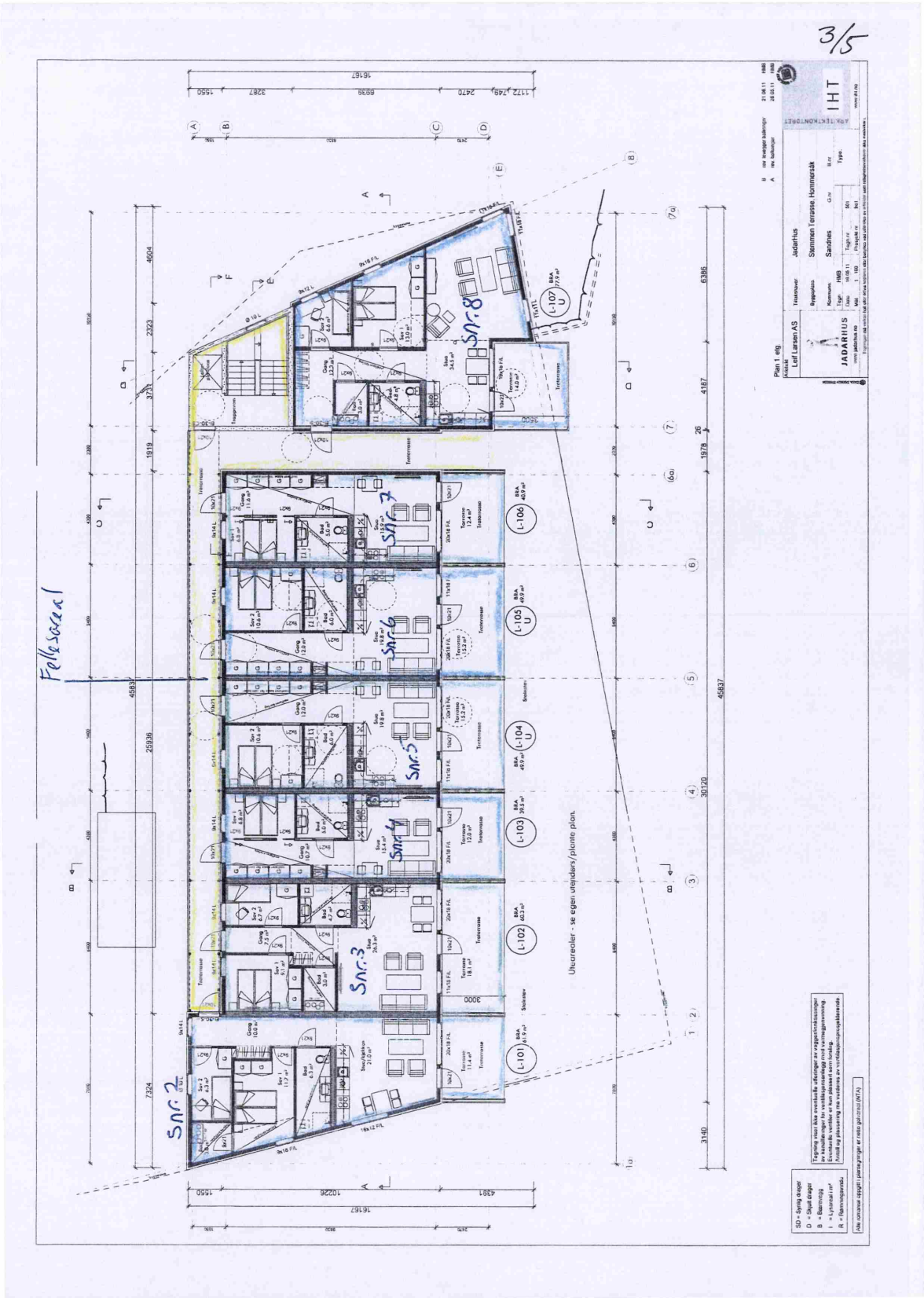
Attestert kopi av dok.nr. 2012/633650/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 10:49

Side 11 av 17



Attestert kopi av dok.nr. 2012/633650/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 10:49

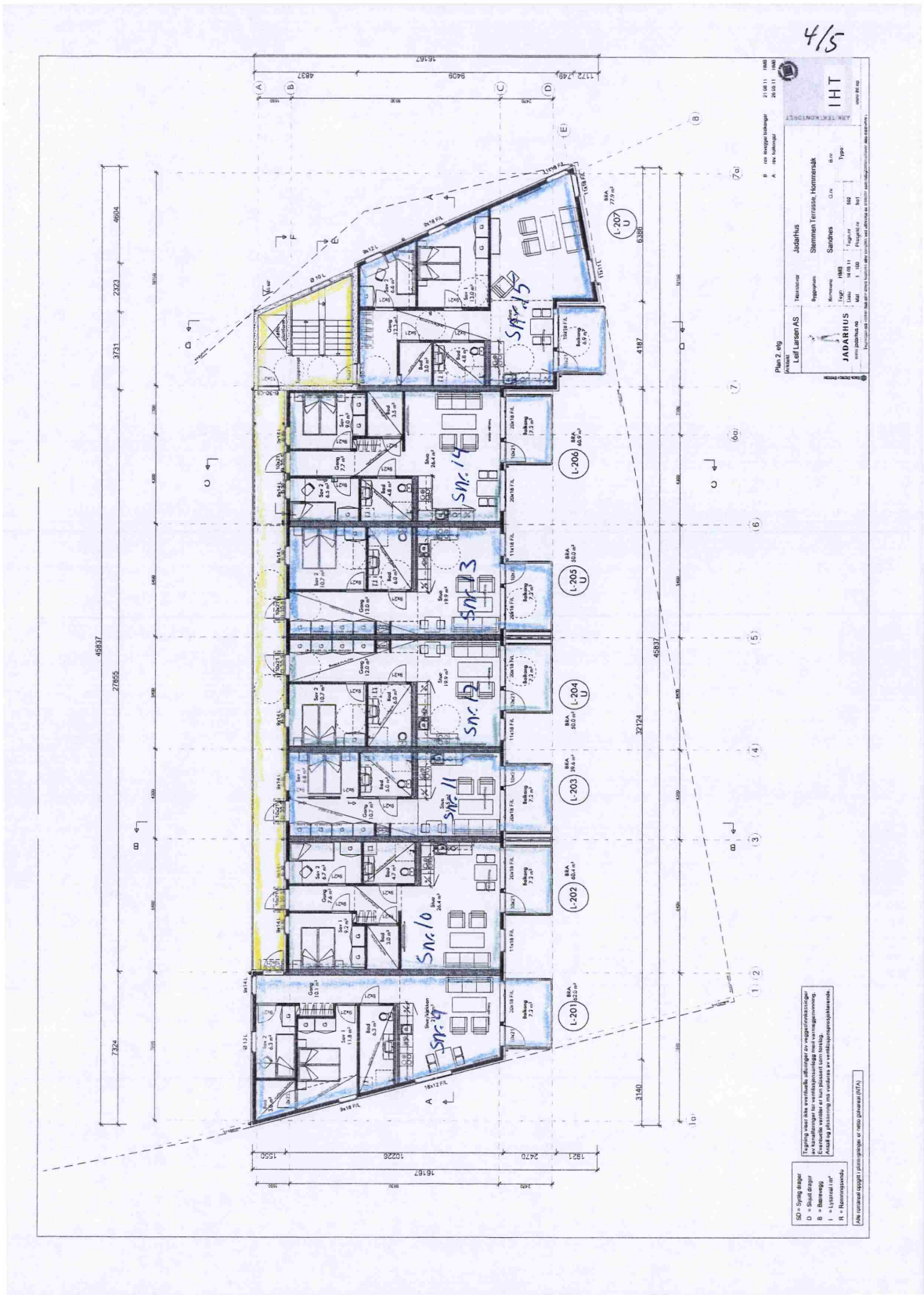
Side 13 av 17





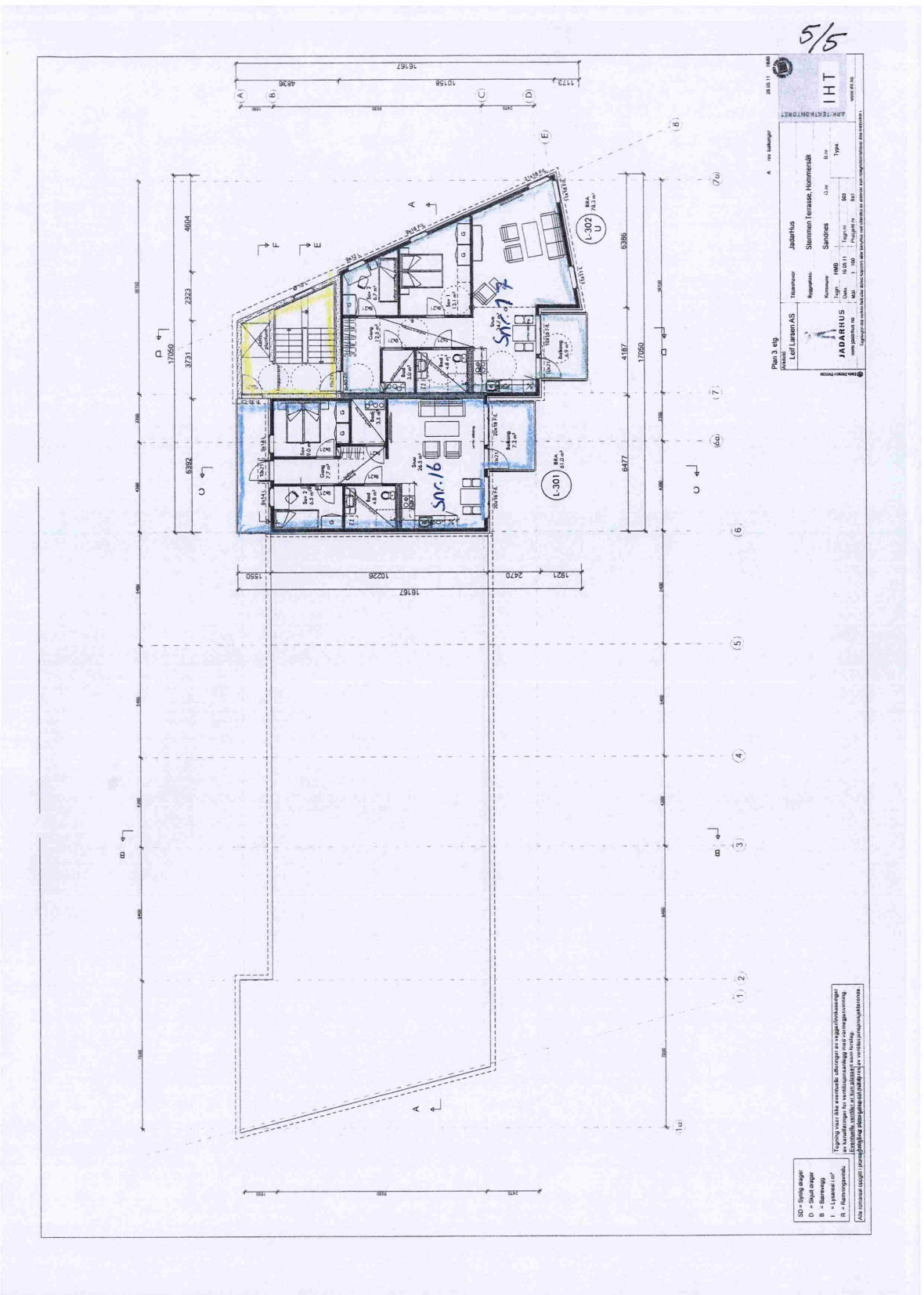
Attestert kopi av dok.nr. 2012/633650/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 10:49

Side 15 av 17



Attestert kopi av dok.nr. 2012/633650/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 10:49

Side 17 av 17



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

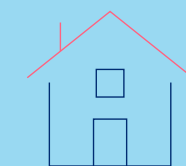
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmepumper 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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:

Øykhagen 3, 4311 HOMMERSÅK. Gnr. 101, bnr. 34, snr. 15 i Eierseksjonssameiet Stemmen Terrasse, oppdragsnr.: 1200260097
Megler: Thea Langeland Solheim, mobil: 45481221, e-post: tls@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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 budgivere 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.

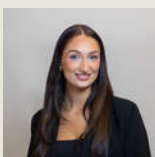
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Eiendomsmegler MNEF
454 81 221
tls@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

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