

aktiv.



Bersagelveien 4, 4311 HOMMERSÅK

**Innholdsrik endeleilighet i 3 etg.
med gode solforhold. Kjøkk
planløsning med 2 soverom.
Parkering i lukket anlegg. Heis**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 1 883,-
Selger: Alfred Bernhard Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 6813.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 856
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1412250157

Innholdsrik endeleilighet i 3 etg. med gode solforhold. Kjøkk planløsning

Bersagelveien 4 er en trivelig 3-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet på Hommersåk.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har en kjøkk planløsning som består av entré, stue/kjøkken, bod, 2 soverom og bad/vaskerom. Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod og garasjeplass.

Eiendommen er solrik og ligger i ett attraktivt og populært familievennlig boligområde på Hommersåk. Fra boligen er det kort gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Nærmeste dagligvarebutikk Kiwi Bryggen Hommersåk ligger 3 minutters gange unna som man finner på Bryggen senter. Her har man ulike servicebehov som restaurant, frisør og apotek. Ellers er det 5 minutters gange til Coop Extra Hommersåk. Velkommen til visning i et hyggelig nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i underetasje

3. etasje

BRA-i: 73 m² Entre/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod/teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6813.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt er pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Eiendommen er solrik og ligger i ett attraktivt og populært familievennlig boligområde på Hommersåk. Fra boligen er det kort gangavstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Nærmeste dagligvarebutikk Kiwi Bryggen Hommersåk ligger 3 minutters gange unna som man finner på Bryggen senter. Her har man ulike servicebehov som restaurant, frisør og apotek. Ellers er det 5 minutters gange til Coop Extra Hommersåk.

Ved ytterligere servicebehov finner dere Maxi Sandnes kun 16 minutters kjøretur unna, med et stort utvalg av butikker, spisesteder, apotek m.m.

Boligen ligger kun ca 15 minutter med bil til liv og røre i sentrumskjernen i Sandnes.

Her finner dere også et stort utvalg av butikker, kafeer, spisesteder, kulturtilbud og servicefasiliteter. Ellers kan man benytte seg av ferje tilbud fra Hommersåk kai som tar deg til Stavanger sentrum.

Nærområdet byr på flotte, belyste tur- og rekreasjonsområder. Kort vei til Stemmen, Frøylandsvannet, Lifjell, Storaberget og Hommersåkfjellet for å nevne noen.

Idrettsanlegg med svømmehall ligger også få minutter fra leiligheten.

De populære pendlerbåten til Stavanger er flittig brukt av de som jobber i Stavanger.

Det er god bussforbindelser til Sandnes sentrum med hyppige avganger.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

Pendlerbåt fra bryggen til Stavanger sentrum.

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum med hyppige avganger.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen ligger sentralt i Hommersåk med kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Leilighet i 3.etasje boligblokk som er oppført i betong/tre.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong på ca. 9 m².

Standard

Velkommen til Bersagelveien 4, leil 302.

Leiligheten ligger på ende og har gode solforhold.

Er innholdsrik med en praktisk planløsning.

Åpen stue/kjøkkendel har gode møbleringsmuligheter både for spiseplass og sofagruppe.

Kjøkken ligger delvis skjermet fra stuerommet, er innholdsrikt med god arbeids og

oppbevaringsplass. Her er integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.
Entre har romslig skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og sko.
Bad er flisebelagt og innredet med vask i seksjon, dusjhjørne, vegghengt toalett og høyskap med god oppbevaringsplass. Bad har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Parkett på alle gulv foruten våtrom.
Vegger har malte flater.
Varmepumpe i stue/kjøkken.
Lagringsplass i teknisk rom/bod.
Leiligheten har også 1 bod i under.etg.
Bygget har heis.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen er flislagt, varierende fuger mellom fliser, lite klaring mellom flislagt gulv og yttervegg, lite klaring kan hindre tilstrekkelig utluftning av kledning. Etablert fall mot avløp. Tg.2_ Åpning i rekkverk rundt motor til varmepumpe, dersom objekt fjernes/flyttes er åpninger i rekkverk ikke i henhold til forskrift. Dekke under plante kasser og varmepumpe er ikke besikket, det bemerkes at gjenstander plassert på balkong ikke er barnesikret mot klatring.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Tg.2_ Vannmerker i karm vindu soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftestilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Fuktskade i karm påregnes utbedret/behandlet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter (gang).

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Knirk ved gulv i gang. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder, slitt parkett mot terrassedør.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Ingen direkte synlige merknader. TG.2_-Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Manglende drensåpning fra samleskap for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameie sitt ansvar. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist: etablering av waterguard eller påvist dokumentert løsning med drens fra samleskap som kan ivareta vannsikkerhet. Normal tilsyn/vedlikehold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er montert bod i et rom uten sluk, men det er montert vannstopper. Bereder er i normal stand iht. alder. Waterguard etablert for ivareta vannsikkerhet Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Tg.2_Beghrunnes med at berederen er plassert i rom uten sluk, med kar i bunn, men gulvet ellers har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Anbefalte tiltak

Bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Serviseavtale på vedlikehold, rens av anlegg anbefales. TG.2_ Avtrekk er testet med papir og det

registreres lite til ingen sug i kanalen.

Anbefalte tiltak

Anlegg anbefales kontrollert/utbedret, serviseavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Våtrom: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 37 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tettsjikt mot terskel. Mindre hakk i flis på gulvet i dusj og utenfor.

Enkelte mindre riss/sprekke og noe misfarging i silikonfuge i dusj i overgang gulv/vegg.

Tegn etter svertesopp i silikonfuge.

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Membran er synlig ført under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran

har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

si noe om. Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registrert mindre fuktskade/topping i bunn finer sidefelter, på baderoms innredningen. Det er ikke montert spalte under toalett for synliggjøring av lekkasje fra sistene. Manglende dreksåpning fra samleskap for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Dusj dør med tettelister i bunn tar i gulvet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten

drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Tg.2_ Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av anlegg og serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg anbefales.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg.

Gjesteparkering på utvendig fellesareal.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84795829

Diverse

Megler gjør oppmerksom på at leiligheten er utvasket før visning og vil ikke bli ytterligere utvasket før overtakelse.

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue, ellers elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 11 755

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Formuesverdi primær

Kr 748 859

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 995 434

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til kommunale avgifter, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

72/3568

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer følgende:

Felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, TV-pakke, heisdrift, forretningsfører, vaktmester, vask av fellesareal, styrehonorar samt andre drift og vedlikeholdskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 883

Sameiet

Sameienavn

Hommersandbakken 29 AS

Organisasjonsnummer

920795137

Om sameiet

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Sandnes. Sameiet består av 44 boligseksjoner i henhold til opp-delingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av

eiendommen, gnr. 101 bnr. 856, Sandnes kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Resultat24 AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 856, seksjonsnummer 8 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/101/856/8:

02.09.2025 - Dokumentnr: 1031938 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

06.12.2006 - Dokumentnr: 607735 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 72/3568

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.01.2010.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.01.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023, Reguleringsplaner Id 2001110 Navn Reguleringsplan for område nord for fv. 318 og Kaiveien Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/27/2003 og Reguleringsplan Id 86317 Navn Bebyggelsesplan for området sørøst for Hommersåkvågen Plantype 32 - Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 10/19/1988.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stort kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

02.10.2025



Velkommen til Bersagelveien 4!



Lun og innbydende stue.





God skap- og benkeplass for
praktisk hverdagsbruk.







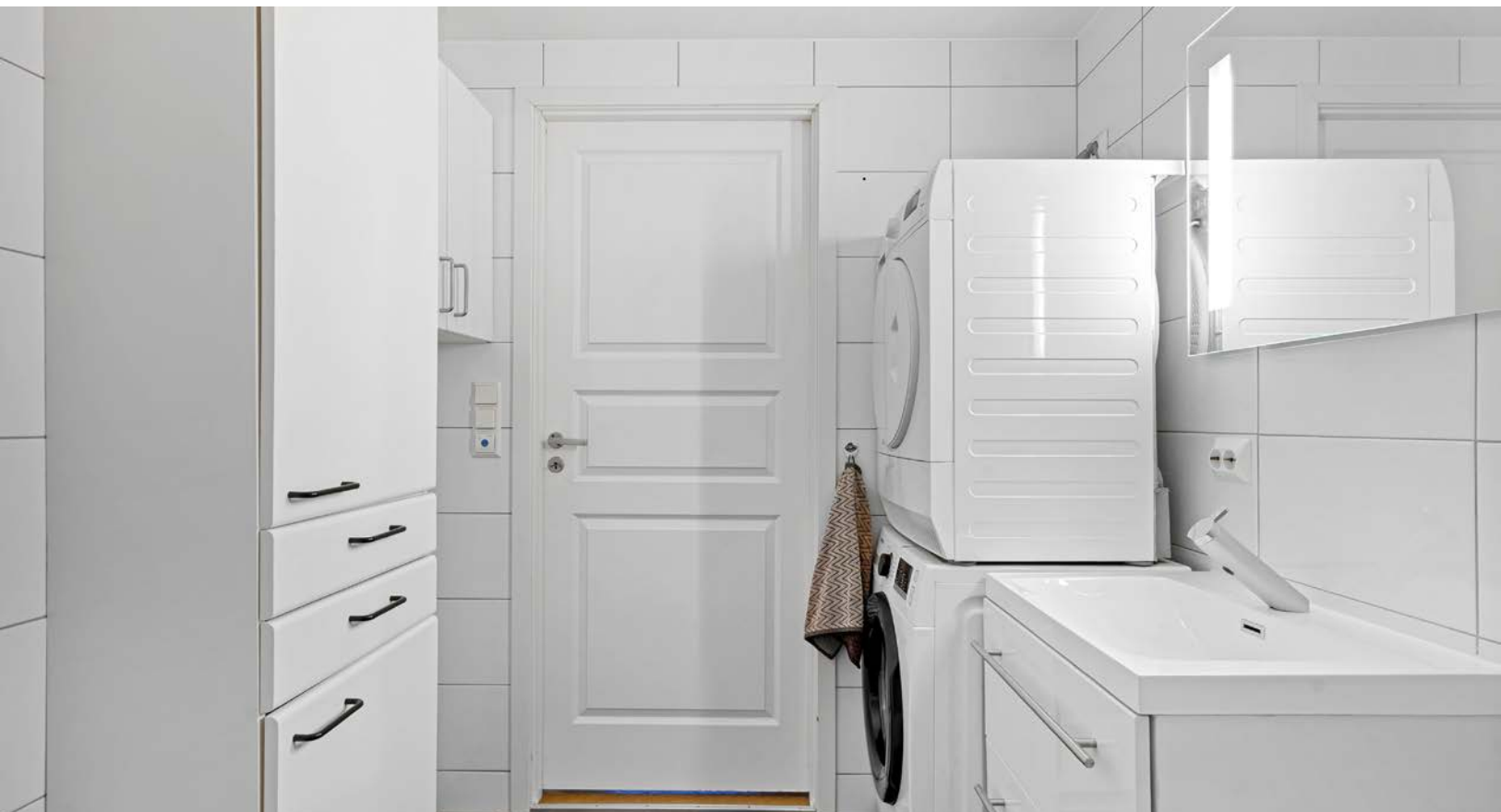
Hovedsoverommet har god plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.



Soverom 2 er perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter behov.



Helfliset baderom med lyse vegger og kontrastfarget gulv. Mosaikkfliser på gulv og stripe på vegg i dusjsone, er en lekker detalj.



Badet har i tillegg godt med skap og skuffer for oppbevaring.

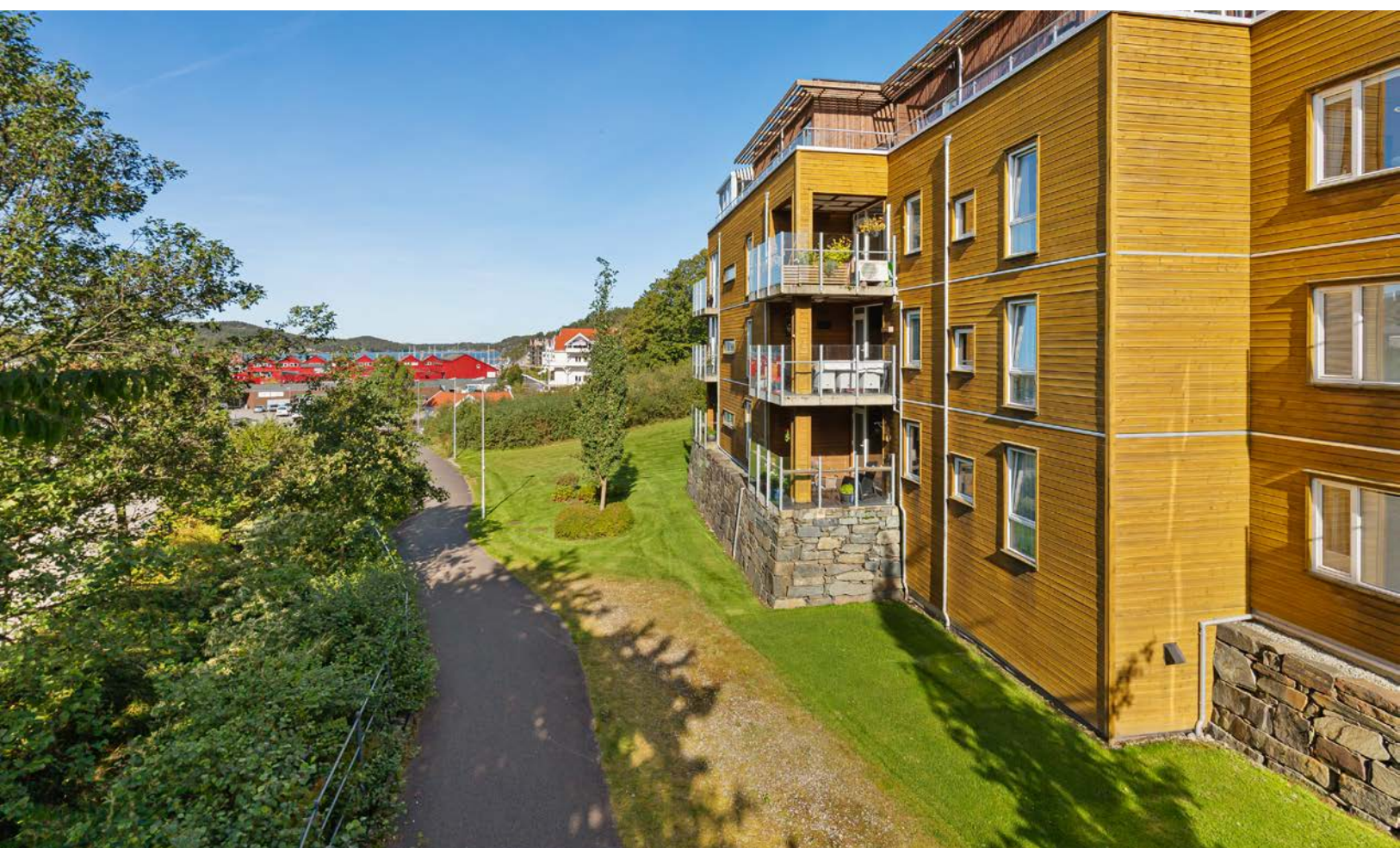


Bod, med god
oppbevaringsplass.

Innbydende inngangsparti
som setter tonen for
leiligheten. God plass til
oppbevaring av yttertøy og
sko i speilgarderooben.











Nærområdene

Vedlegg

Bersagelveien 4 4311 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2008

BRA: 78 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 101 BNR: 856 SNR: 8

Walther Schoenmaker Schoenmaker
BORG TAKST AS

ws@borg-takst.no
48055432

Bersagelveien 4
4311 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35810>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen er flislagt, varierende fuger mellom fliser, lite klaring mellom flislagt gulv og yttervegg, lite klaring kan hindre tilstrekkelig utluftning av kledning.

Etablert fall mot avløp.

Tg.2_ Åpning i rekkverk rundt motor til varmepumpe, dersom objekt fjernes/flyttes er åpninger i rekkverk ikke i henhold til forskrift.

Dekke under plante kasser og varmepumpe er ikke besiktet, det bemerkes at gjenstander plassert på balkong ikke er barnesikret mot klatring.

Anbefalte tiltak

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Tg.2_ Vannmerker i karm vindu soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftstilling.

Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringdagen.

Anbefalte tiltak

Fuktskade i karm påregnes utbedret/behandlet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter (gang). Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk ved gulv i gang.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder, slitt parkett mot terrassedør.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Ingen direkte synlige merknader.

TG.2_-Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Manglende dreksåpning fra samleskap for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist: etablering av waterguard eller påvist dokumentert løsning med drems fra samleskap som kan ivareta vannsikkerhet.

Normal tilsyn/vedlikehold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er montert bod i et rom uten sluk, men det er montert vannstopper.

Bereder er i normal stand iht. alder. Waterguard etablert for ivareta vannsikkerhet

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Tg.2_Beghrunnes med at berederen er plassert i rom uten sluk, med kar i bunn, men gulvet ellers har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Anbefalte tiltak

Bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Serviseavtale på vedlikehold, rens av anlegg anbefales.

TG.2_ Avtrekk er testet med papir og det registreres lite til ingen sug i kanalen.

Anbefalte tiltak

Anlegg anbefales kontrollert/utbedret, serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Våtrom: BAD/VASKEROM

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ca 37 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.

Mindre hakk i flis på gulvet i dusj og utenfor.

Enkelte mindre riss/sprekk og noe misfarging i silikofuge i dusj i overgang gulv/vegg.

Tegn etter svertesopp i silikofuge.

Anbefalte tiltak overflater

Silikofuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er registrert mindre fuktskade/topping i bunn finer sidefelter, på baderoms innredningen.

Det er ikke montert spalte under toalett for synliggjøring av lekkasje fra sistene.

Manglende drengåpning fra samleskap for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Dusj dør med tettelister i bunn tar i gulvet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Tg.2_ Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av anlegg og serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2025

Rapportdato
29.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Alfred Bernhard Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker** Telefon: **48055432**
Schoenmaker
Firma: **BORG TAKST AS** Epost: **ws@borg-takst.no**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av Sameiet/Borettslaget.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bersagelveien 4, 4311 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **101**

Bruksnr: **856**

Festennr:

Seksjonsnr: **8**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **302**

Byggeår: **2008 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger sentralt i Hommersåk med kort vei til samferdsel og servicetilbud.

Leilighet i 3.etasje boligblokk som er oppført i betong/tre.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong på ca. 9 m².

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Innvendige vegger med malte strie og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming: Varmepumpe, og elektrisk.

Parkering.

Bod på ca 5 m² og biloppstillingsplass til en bil i felles lukket parkeringsanlegg medfølger leiligheten iht. opplysninger som gitt.

Sammendrag.

Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	78	73	5	0	9
Totalt m²	78	73	5	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	73	69	4	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom stue og kjøkken.	Bod/Teknisk rom.
Totalt m²	73	69	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod på ca. 5 m² i underetasje inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong påmontert fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fliser er tilsynelatende påmontert i senere tid, ukjent dato.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Terrassen er flislagt, varierende fuger mellom fliser, lite klaring mellom flislagt gulv og yttervegg, lite klaring kan hindre tilstrekkelig utluftning av kledning. Etablert fall mot avløp. Tg.2_ Åpning i rekkverk rundt motor til varmepumpe, dersom objekt fjernes/flyttes er åpninger i rekkverk ikke i henhold til forskrift. Dekke under plante kasser og varmepumpe er ikke besiktet, det bemerkes at gjenstander plassert på balkong ikke er barnesikret mot klatring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei



Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Tg.2_ Vannmerker i karm vindu soverom skyldes inndrev av vann når vindu står i luftstilling. Det ble ikke registrert fukt i berørt område på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskade i karm påregnes utbedret/behandlet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Oppforet tregulv på betongdekke, Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter (gang). Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Knirk ved gulv i gang.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder, slitt parkett mot terrassedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og hvit benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.

- Noe slitasje i fronter under vask.

Tiltak: Kjøleskap og oppvaskmaskin fra 2021, motor Villa vent 2022, og stekeovn fra 2024 ifølge eier.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og er utstyrt med sprinkleranlegg.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
 Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
 Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.
 Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Plast, Kobber
-------------	---------------------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
---	----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
 Ingen direkte synlige merknader.

TG.2-_Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.
 Manglende dreinsåpning fra samleskap for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.
 Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
 Resterende er borettslaget sitt ansvar.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
 Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
 Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist: etablering av waterguard eller påvist dokumentert løsning med drens fra samleskap som kan ivareta vannsikkerhet.
 Normal tilsyn/vedlikehold.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en el kontroll datert 2007 av Bryne Elektriske AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe, og elektrisk, varmekabler på bad ifølge eier. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe fra 2021, sist service fra 2022.	

Når var siste service på anlegget?	
2022 ifølge eier, et er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år, service avtale anbefales.	

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
190 Volum	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er montert bod i et rom uten sluk, men det er montert vannstopper. Bereder er i normal stand iht. alder. Waterguard etablert for ivareta vannsikkerhet Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.	
Tg.2_Beghrunnes med at berederen er plassert i rom uten sluk, med kar i bunn, men gulvet ellers har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leilighet har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Motor (Villa Vent) skiftet i 2022 ifølge eier.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Serviceavtale på vedlikehold, rens av anlegg anbefales.	
TG.2_ Avtrekk er testet med papir og det registreres lite til ingen sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg anbefales kontrollert/utbedret, serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.	

6.12 Våtrom: BAD/VASKEROM



Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra byggeåret med fliser på gulv og vegg.
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin og samleskap.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei



Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Ca 37 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, ca. 20 mm, synlig oppbrett av tettsjikt mot terskel. Mindre hakk i flis på gulvet i dusj og utenfor. Enkelte mindre riss/sprekke og noe misfarging i silikonfuge i dusj i overgang gulv/vegg. Tegn etter svertesopp i silikonfuge.	
Anbefalte tiltak overflater	
Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er synlig ført under klemring i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj oppgradert/skiftes ut. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2	
Det er registrert mindre fuktskade/topping i bunn finer sidefelter, på baders inndelingen. Det er ikke montert spalte under toalett for synliggjøring av lekkasje fra sisterner. Manglende drenering fra samleskap for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort. Dusj dør med tettelist i bunn tar i gulvet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drenering.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Tg.2_ Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Kontroll av anlegg og serviceavtale på vedlikehold med rens av anlegg anbefales.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250157	

Selger 1 navn
Alfred Bernhard Pedersen

Gateadresse	
Bersagelveien 4	

Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4311

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250157

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250157

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250157

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250157

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernhard Alfred Pedersen	632ffb583b7ec58d15b66 cd7d8abbd5c62d8106e	06.10.2025 09:46:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250157

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Rambøll Norge AS
Langgata 10
4306 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 06.01.2010

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref: 200501394-13
Arkivkode : O : 101-856

Ferdigattest

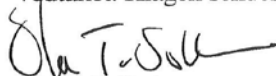
Gnr./Bnr: 101/856 Byggeadresse: BERSAGELVEIEN 4

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr: Rambøll Norge AS, Langgaten 10, 4306 Sandnes.
Tiltakshaver: Fjogstad – Hus Sandnes AS, Strandgaten 21, 4307 Sandnes.

D-sak nr: 709/2005, 750/2006, 81/2007, 590/2007

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

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


Ola T Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi til:

☒ tiltakshaver
☐ ansv. utførende

☒ ansv. søker
☐ ansv. kontr.

☒ brannsjef
☐ rørleggerkontr.

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bersagelveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/856/0/8

Dato: 2025-09-15

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2001110

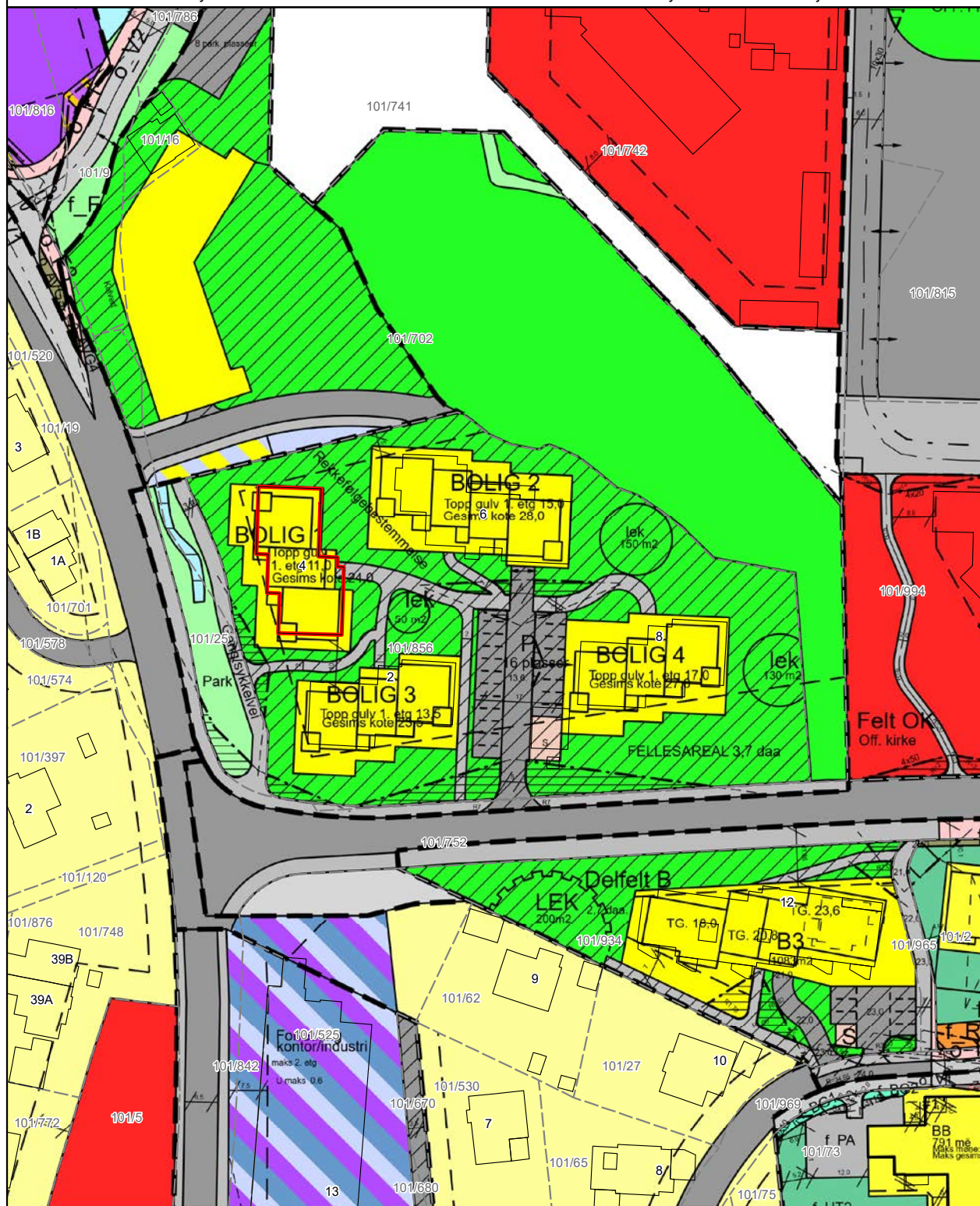
Ikrafttredelsesdato: 27.5.2003



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan for område nord for fv. 318 og Kaiveien

Reguleringsbestemmelser

PlanID 2001110

Saksnummer 200200798

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (leiligheter) med tilhørende utearealer og parkeringsplasser, samt å tilrettelegge for park langs Frøylandsbekken og å regulere eikeskogen til offentlig friområde. Området reguleres til følgende formål:

- Bolig
- Rekkefølgebestemmelser
- Friområde
- Park
- Spesialområde frisiktsone
- Fellesområder
 - grønt/lek
 - Avkjørsel
 - Parkering
 - Gangareal

§ 1 Fellesbestemmelser

Estetikk og miljø

Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

Alle forstøtningsmurer skal bygges i naturstein.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

Ved søknad om byggetillatelse skal det:

- foreligge detaljert rapport som viser at bebyggelsen, parken og fellesområdene har tilfredsstillende sikring mot flom.
- foreligge godkjent teknisk plan.

Parkering

Parkeringsdekningen for denne planen skal være som følger:

Boenheter > 80 m² skal ha 2 parkeringsplasser

Boenheter 30 m² > og < 80 m² skal ha 1,5 parkeringsplasser

Boenheter < 30 m² skal ha 1 parkeringsplass

Noe av parkeringen skal skje på felles parkeringsplass. Resterende parkering skal være under bebyggelse og terreng. Bolig 1 og 4 kan ha parkering i underetasjen.

Støy

Leilighetene skal skjermes med bygningsmessige tiltak slik at innendørs døgnekvivalentnivå ikke overstiger 30 dBA og at maksimalt innendørs støynivå ikke overstiger 45 dBA. Alle leiligheter skal ha privat uteplass der støynivået ikke overstiger 55 dBA. Lekearealene skal ikke ha høyere støy enn 55 dBA. Lekearealene skal skjermes med lokale tiltak.

Utomhusplan

Før igangsetting skal det foreligge en godkjent opparbeidelsesplan/utomhusplan i målestokk 1: 200 for opparbeiding av alle fellesarealer og det offentlige parkarealet. Planen skal redegjøre for materialbruk, belegg, beplantning, belysning, forstøtningsmurer og lignende. I tillegg skal planen redegjøre for opparbeiding og forskjønnning av P-plassen. Plassering av nettstasjon skal vises i utomhusplanen. Utomhusplanen skal godkjennes av Sandnes kommune.

§ 2 BoligerUtnyttelse

Tillatt tomteutnyttelse (TU) for hele området samlet (bolig og fellesområder) er maks 65 %. Det tillates bygget 40 til 50 leiligheter.

Høyder

Bolig 1 og Bolig 2 tillates oppført i inntil 4 etasjer. Gulv 1. etasje skal være som vist på plan.

Maks byggehøyde er 13 meter over gulv 1. etasje.

Bolig 3 og Bolig 4 tillates oppført i inntil 3 etasjer. Gulv 1. etasje skal være som vist på plan.

Maks byggehøyde er 10 meter over gulv 1. etasje.

Underetasje

Samtlige blokken kan ha underetasje.

Bolig 2 og 4 kan ha parkering i underetasjen

Bolig 1 – 4 kan ha boder i underetasjen.

Estetikk og miljø

Bebyggelsen skal ha pulttak eller flatt tak.

Fasaden skal oppdeles slik at maks fasadelengde blir 10 meter.

Bebyggelsen skal fargesettes i jordfarger. Bebyggelsen skal ha ens materialbruk.

Grunnmuren skal forblendes med naturstein.

Det skal tilrettelegges for energiøkonomiske løsninger.

Bebyggelsen skal sikres tilfredsstillende mot radon.

Byggegrense

Som vist på plan.

Balkonger kan overskride byggegrensene med inntil 1 meter.

Livsløpsstandard

Bebyggelsen skal inneholde minimum 10 leiligheter med livsløpsstandard.

§ 3 Offentlige trafikkområder

Offentlig gang- og sykkelvei

Skal opparbeides med fast dekke og i en bredde av 3 meter.

§ 4 Friområde

Offentlig friområdet

Turveier og stier kan opparbeides uten fast dekke (asfalt). Traseen for stien er ikke endelig fastlagt. Det kan tilrettelegges for lek innenfor området. Tilretteleggelse for lek må tilpasses trær og terreng.

Park og offentlig friområde i sjø og vassdrag

Området skal opparbeides slik at det signaliserer at det er et sentrumsområde. Bekken skal være åpen. Elveløpet og kantutforming kan justeres. Justeringene kan gjøres med bakgrunn i flomrapport eller som et ledd i sentrumsutforming.

§ 5 Spesialområde

Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 6 Fellesområder

Eierforhold

Fellesområdene er felles for alle boenhetene i bolig 1- 4.

Avkjørsel

Avkjørselen til Bersagelveien skal markeres med opphøyd felt slik at fortauet blir gjennomgående, og bilenes vikeplikt for gående og syklende understrekes.

Bygg i felles grøntanlegg

Det tillates mindre bygg, som nettstasjoner og lignende, som er nødvendige for utbyggingen. Bygg må tilpasses omgivelsene med vegger av tre/naturstein og gras på takflatene.

Lek

Grensene til områdene avsatt til lek er foreløpige, de kan justeres.

Bygg i felles oppstillingsplass for avfall

Innenfor dette området tillates det oppført et bygg som skal inneholde avfallscontainere. Bygget skal dimensjoneres i henhold til avfallsteknisk plan som er utarbeidet for prosjektet. Veggene skal bygges av tre eller naturstein. Taket skal skjermes med gras eller annen beplantning.

§ 7 Kombinerte formålOmråde for rekkefølgebestemmelser

Området kan ikke bebygges før arkeologiske undersøkelser er gjennomført og ferdigstilt. Området kan ikke bebygges før det er frigjort av arkeologiske myndigheter.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Parken skal være opparbeidet før innflytting. Den offentlige gang- og sykkelveien skal opparbeides ned til Kaiveien.

Eksisterende natursteinsmur mot offentlig friareal skal utbedres og sikres før innflytting.

Det skal opparbeides en sti fra fellesområdet til eksisterende turvei rett vest for ny kirke. Stien skal ferdigstilles samtidig med lekearealene.

Samtlige fellesareal skal være ferdigstilt før innflytting i første leilighet.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
24.11.2005	200502982	§ 2 : Leiligheter i bolig 3 skal ha livsløpsstandard

ORDENSREGLER FOR SAMEIET "HOMMERSAND PARKEN"

1. Generelt

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

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

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

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

2. Fellesanlegg

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

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

Pynting av fellesareal må godkjennes av styret.

3. Ro og orden

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

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

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

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

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

4. Brannforskrifter/Rømmingsveier

Beboerne må ikke oppbevare større mengder av brannfarlig gass, væsker eller varer enn det som er tillatt etter gjeldende brannforskrifter.

Brannsikkerhetsregler fokuserer særlig på gjenstander som øker ”brannbelastning”, dvs. lett antennelige gjenstander som bambusmøbler, veggtepper, korgar og diverse julepynt. Ved eventuell pynting utenfor leiligheten er det viktig å tenke på brennbarheten av det som blir plassert i fellesområdet.

Det tillates ikke under noen omstendighet levende lys i fellesareal.

5. Håndhevelse av reglene

Spørsmål om hvordan disse reglene skal tolkes og håndheves avgjøres av styret.

Stavanger, 02.11.06

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET HOMMERSANDPARKEN

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

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

Garasjeplasser kan kun leies ut til andre seksjonseiere.

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

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

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

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

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

§ 3 FELLESUTGIFTER

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

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

§ 4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

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

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

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

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

§ 7 STYRET

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

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9 OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

§14 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16 MISLIGHOLD

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

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret: Hommersåk, 7.mai 2024.

Mona Mork / Aktiv

Fra: Resultat24 AS <post@resultat24.no>
Sendt: tirsdag 16. september 2025 09:25
Til: Mona Mork / Aktiv
Kopi: post@resultat24.no
Emne: Sameiet Hommersandparken gnr: 101 bnr:856 snr: 8 leil: 4302 refnr: 920795137
Vedlegg: MeglerInfo.zip; Skjema_salg_seksjoner.pdf

Forespørsel fra megler :Mona Mork Mob:95896103 Email: mona.mork@aktiv.no Selger: Alfred Bernhard Pedersen Loggført 2025-09-16 09:25:23

Vedlagt følger opplysninger om eiendommen Leilighetsnr: 4302 Eier: Alfred Bernhard Pedersen / Merete Pedersen

- Felleskostnader pr mnd 1883.00 .
- Bokført utestående pr.16.09.2025 : 0 (Avregning av evt. energimålere kommer i tillegg)
- Hva dekkes av fellesutg: Ref. budsjett
- Planlagte endringer i fellesutgifter: Nei
- Fellesgjeld/benyttet kreditt/saldo pr. 16.09.2025 : Kr 0.00, andel etter eierbrøk 72/3568: 0
- Garasje/biloppstillingsplass med leiligheten: Avklares med selger
- Forsikringsselskap/polisenr: Gjensidige/84795829
- Styregodkjennelse ved eierskifte praktiseres ikke
- Informasjonsgebyr kr 3600,- eks mva
- Eierskiftegebyr: Kr 5256,- eks mva

Vedlagt følger :

- Sameiets vedtekter
- Ordensregler
- Innkalling til årsmøte
- Referat fra siste årsmøte
- Budsjett
- Regnskap
- Årsberetning
- Skjema vedr. salg av leiligheter
- NB! Mangelfull rapportering av målerstand ved eierskifte belastes med gebyr på 1000,- eks mva.
- Faktura for informasjonsgebyr sendes som EHF eller email.

Med vennlig hilsen

Resultat24 AS -Forretningsfører
www.resultat24.no

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Hommersandparken

06.05.2025 kl. 18.00 sted: Båthuset på Hommersåk

Alle seksjonseiere i Sameiet Hommersandparken, innkalles med dette til ordinært årsmøte.

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

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

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

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

5. Valg av styremedlemmer

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

1 varamedlem som velges for 1 år

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

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

7. Innkomne saker

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

Begrunnelse:

Trappen og gangveien opp til inngangspartiet er bratt. Det er vanskelig for eldre å gå trappen uten noe å holde seg i. Dette gjelder både opp og ned. Gangveien opp til inngangspartiet er også bratt.

Flere av de som bor i denne blokken har vanskeligheter med å gå, har dårlig syn og dårlig balanse. Særlig vinterstid når det er glatt, er både trappen og gangveien isete og den eneste veien å gå nedover på, er da på plenen.

Forslag til vedtak:

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

8. Undertegning av protokoll

23.04.2025

Mvh Styret i Sameiet Hommersandparken

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på
mine vegner på ordinært årsmøte, den 6. mai 2025.

Hommersåk,2025

.....
(sameier underskrift)

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

Årsregnskap Sameiet Hommersandparken 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet innholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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

Sameiet Hommersandparken

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

Sameiet Hommersandparken

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

Sted: _____ dato: _____

Navn
Leder

Navn

Navn

Navn

Navn

Sameiet Hommersandparken

Note 0 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

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

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

Note 2 Energi

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

Note 3 Vedlikehold

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

Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold

Regnskap	Årets avsetn	Regnskap
----------	--------------	----------

	31.12.2024		31.12.2023
Avsetning til vedlikehold	510 242	100 000	410 242
Sum avsetning til vedlikehold	510 242		410 242

Note 5 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 9 875

Note 6 Administrasjonskostnader

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

Note 7 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2024	Årets resultat	Regnskap 31.12.2023
Egenkapital	720 215	-15 996	736 211
Sum egenkapital	720 215		736 211

Styret foreslår at underskuddet føres mot opptjent egenkapital.

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

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 8 Disponible midler

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

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.



RSM Norge AS

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

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

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Hommersandparken

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisors beretning 2024 for Eierseksjonssameiet Hommersandparken

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sandnes, 15. april 2025
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesdal, Marianne

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-15 08:07:36 UTC



Årsrapport 2025 fra styret Hommersandparken

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

Styret

Styret har i 2024/25 bestått av:

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

Styrets arbeid

Møtevirkksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter.

Vi ønsker nye sameiere velkommen til sameiet.

Arrangement

Årsmøte

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

HMS-arbeid

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

Styret har følgende planer for videre arbeid:

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

Sameiets drift og økonomi

- **Forretningsførsel og revisjon**

Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Revisor er Rsm Norge AS.

- **Forsikring**

Bygningen er forsikret gjennom Gjensidige forsikring.

Styret må kontaktes i alle forsikringssaker

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

- **Økonomi**

Sameiets driftskonto er i Sandnes sparebank.

Sameiets løpende avtaler:

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

Årsrapporten er godkjent av styret 22.04.2025

Protokoll 2025 Sameiet Hommersandparken

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Olsen, Gerd Marie (04.10.1943), signert 21.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Andersen, Liv (30.01.1952), signert 21.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 22.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Protokoll årsmøte Sameiet Hommersandparken
06.05.2025 sted: Båthuset på Hommersåk

Dagsorden:

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

Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Liv Andersen og Gerd Marie Olsen ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 20 seksjonseiere representert.

2. Årsregnskap og budsjett

Tatt til etterretning og godkjent.

3. Årsrapport

Tatt til etterretning og godkjent.

4. Styrehonorar

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

Vedtatt ved akklamasjon.

5. Valg av styremedlemmer

1 Styremedlem som velges for 1 år kandidat: Nina Fintland

1 varamedlem som velges for 1 år Geir Haugland

Vedtatt ved akklamasjon.

Etter dette består styret av følgende medlemmer

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Roar Haga	2026
Styremedlem	Nina Fintland	2026
Styremedlem	Kjetil Hetland	2026
Varamedlem	Geir Haugland	2026

6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak:

Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

Vedtatt ved akklamasjon.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Olsen, Gerd Marie (04.10.1943), 21.05.2025
- Andersen, Liv (30.01.1952), 21.05.2025
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 22.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

7. Innkomne saker

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

Begrunnelse:

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtatt 13 av 20 stemte for.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Olsen, Gerd Marie (04.10.1943), 21.05.2025
- Andersen, Liv (30.01.1952), 21.05.2025
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 22.05.2025

Forseglet av



Posten Norge



SANDNES KOMMUNE

DATO:

17.09.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 101.856.0.8

Adresse: Bersagelveien 4

Eierkontakt: Pedersen Alfred Bernhard

Kommunale avgifter for år 2025: kr 11 754,53 *

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon

Restansen utgjør kr 5 710,00 for år 2025 pr. 17.09.2025

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 17.09.2025



Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	101	Bnr:	856	Fnr:	0	Snr:	8
Adresse:	Bersagelveien 4, 4311 HOMMERSÅK						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer: ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet

Vann- og avløpskart



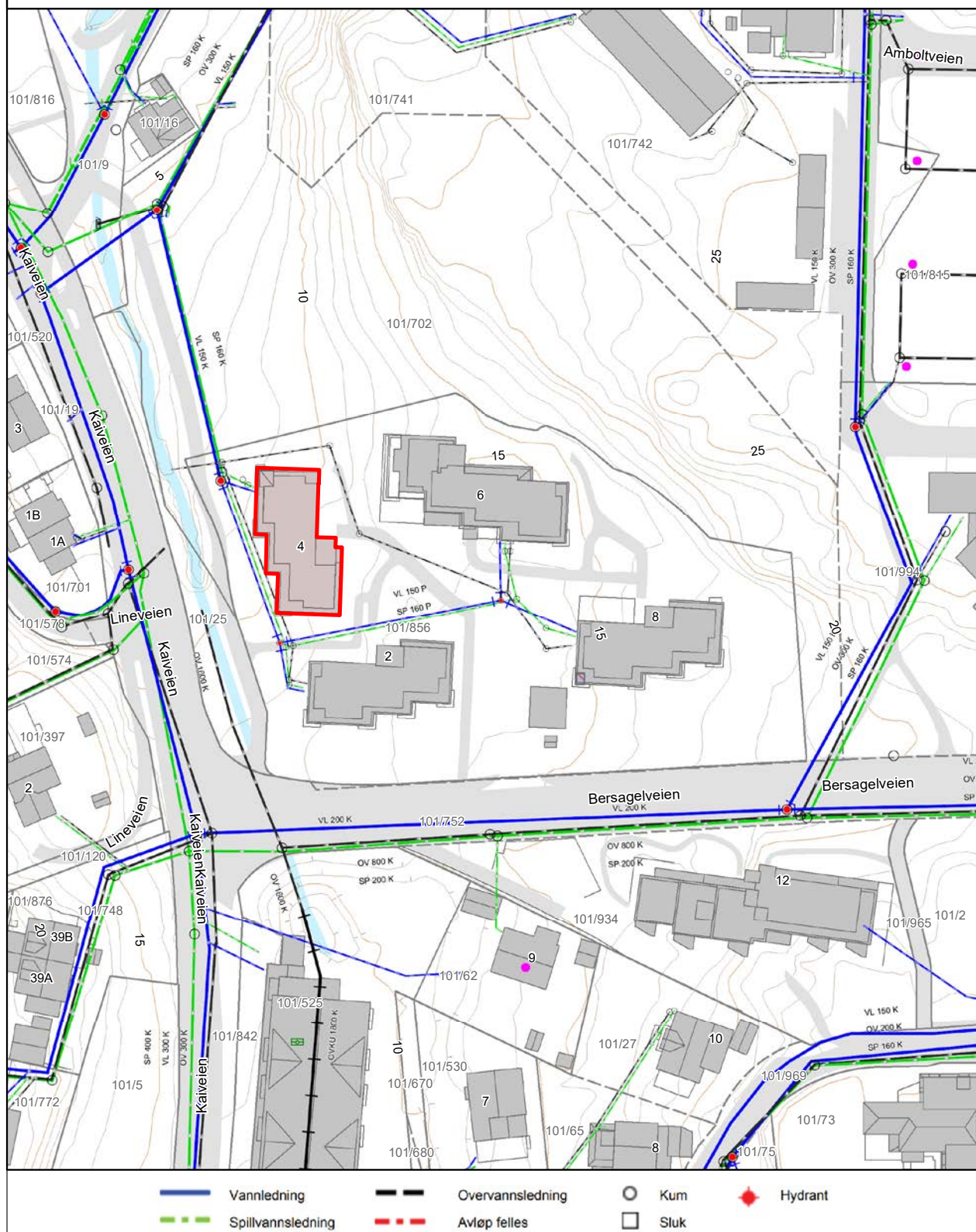
Adresse: Bersagelveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/856/0/8

Dato: 2025-09-15

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.





Grunnkart

Adresse: Bersagelveien 4, 4311 HOMMERSÅK

Gnr/Bnr: 101/856/0/8

Dato: 2025-09-15

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Roar Haga
Bersagelveien 4
4310 HOMMERSÅK

Sandnes, 27.03.2014

Deres ref:
Saksbehandler: Kristian Harestad

Vår ref: 14/02903-2
Arkivkode: 101/856

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2

Gnr./Bnr: 101/856

Byggeadresse: Eiendommen 101/856/0/10 har ikke adresse.

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: Enebolig-Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²
Tiltaksklasse: 1
Tiltakshaver m/adr: Roar Haga, Bersagelveien 4, 4310 HOMMERSÅK

Søknad om tillatelse datert: 16.03.2014

mottatt: 19.03.2014

Fakta:

Det søkes om innglassing av 1 terrasse i boligbyggets 4. etasje (leilighet 0401) på gnr 101 bnr 856. Dette som vist på innsendte tegninger/kart. Innglasset areal er på 8 m².

Gjeldende plan: Reguleringsplan nr. 2001110 med bestemmelser.

Nabovarsel:

Sameiet er varslet og har ingen merknader til tiltaket utover at tiltaket må utføres med rett fargevalg. Det vises til brev fra sameiet datert 19.06.13. Det anses ellers ikke nødvendig med nabovarsel til naboer/gjenboere i området for omsøkte tiltak.

VEDTAK:

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2 gis på følgende vilkår:

1. Tiltakshaver må selv påse at arbeidene utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, gjeldende plan med bestemmelser og annen lovgivning.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetsk kontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes.

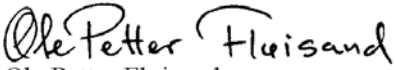
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Måltoleranse for plassering av bygg er 1 % av tillatt minsteavstand. Maks tillatt punktdeformasjon er +/- 10 cm forutsatt at ingen minsteavstand krenkes. Øvrige plassering og stikningstoleranser i henhold til norm for plassering og beliggenhetskontroll.

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

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

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

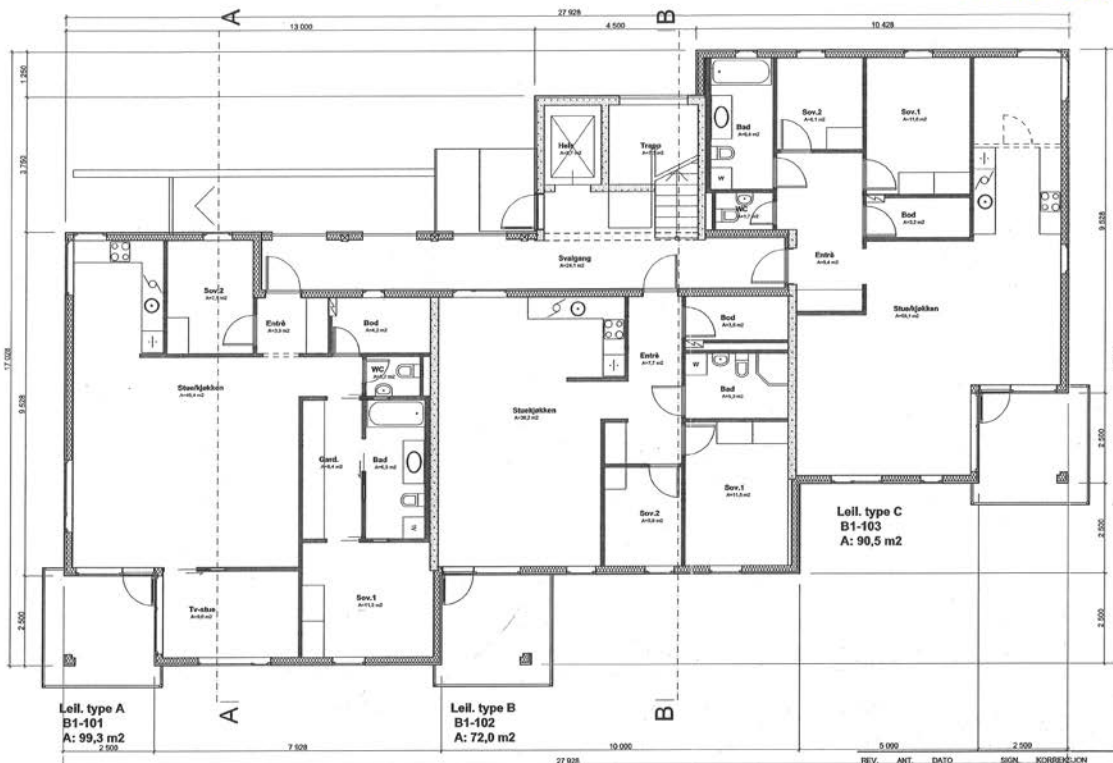

Ole Petter Fløisand
Fagleder regulert

Kristian Harestad
Saksbehandler

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
SITUASJONSPLAN
TEGNINGER
Melding om rett til å klage.pdf

200501394- /



Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 709/05

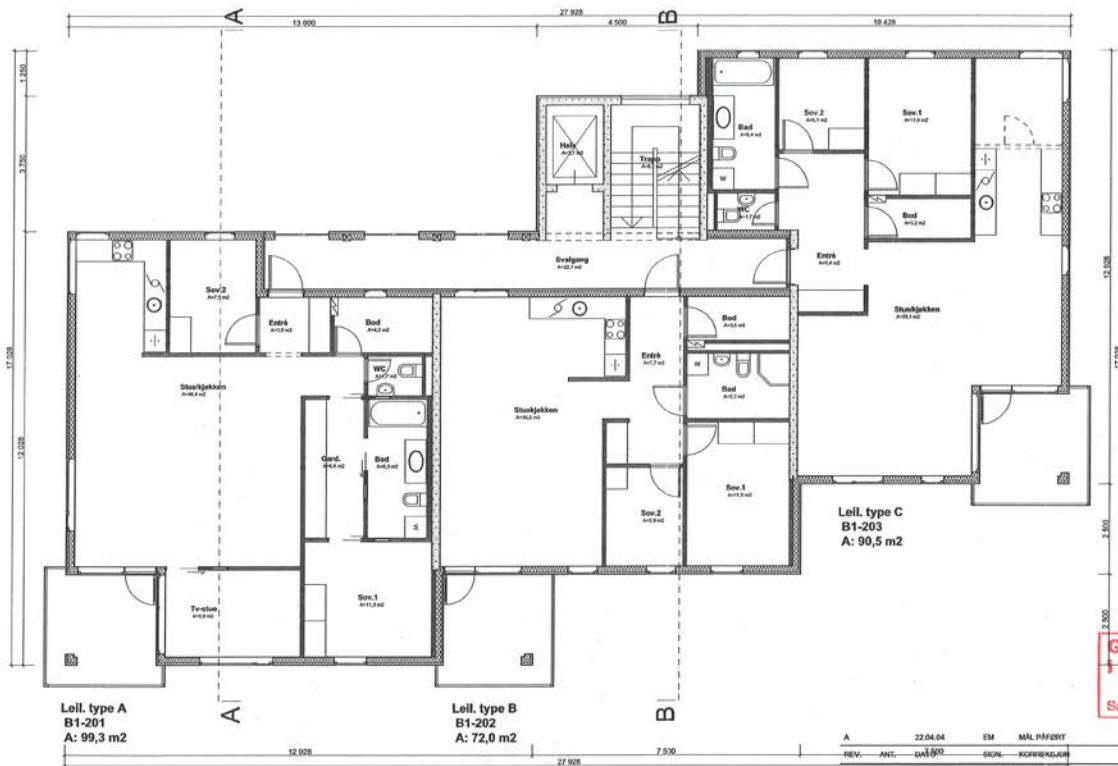
Fjogstad-Hus Sandnes AS
Hommersandsparken
Blokk 1, 1. etasje

AROS

AROS AS
Arkitekt MNA
Langgaten 10
4300 Sandnes
tel: +47 51665000
fax: +47 51623906
mail: aros@aros.no

TEGNET	KONTROLLERT	ODDJEVIT	MERKNAD	REV.
EM			Rammesøknad	
MÅLSTOKK	DATE	TEGNER	TEGNER	
1:100	15.03.04	03163	A0-Hom-park.B1A0-A-011-01	

200501394-1



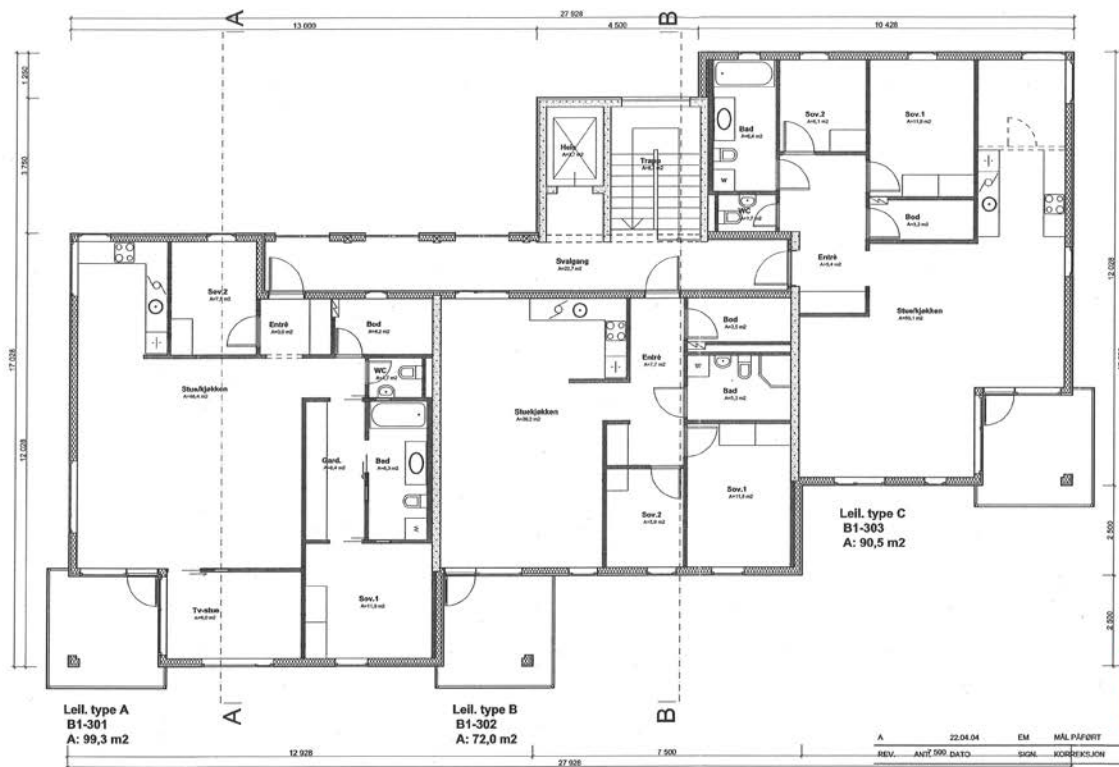
Godkjent av bygningssjefen
Sandnes kommune
Sak: 709/05

Fjogstad-Hus Sandnes AS
Hommersandsparken
Blokk 1, 2. etasje

AROS
AROS AS
Arkitekt MNA
Langgaten 10
4306 Sandnes
tlf. +47 51655000
fax +47 51623999
mail@aros.no

TEGNET	KONTROLLERT	ODKJENT	MERKNAD	
EM			Rammeseknad	
MALESTOKK	DATE	TEGNET	FILNAVN	TEGNET
1:100	15.03.04	03163	A0-Hom-park.lbm0-A-012-01	REV. A

200501394 - 1



**Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune**

Sak: 709/05

Fjogstad-Hus Sandnes AS
Hommersandsparken
Blokk 1, 3.etasje

AROS

AROS AS
Arkitektør MNAL
Linggaten 10
4306 Sandnes
tlf. +47 51665000
fax +47 51623956
mail@aros.no

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD
EM			Rammesøknad
MÅLESTOKK	DATO	TEKSTNR	FILNAVN
1:100	15.03.04	03163	A0-Hom-park.lbiA0-A-013-01
			TEGNSNR
			REV.
			A

200501394 - |



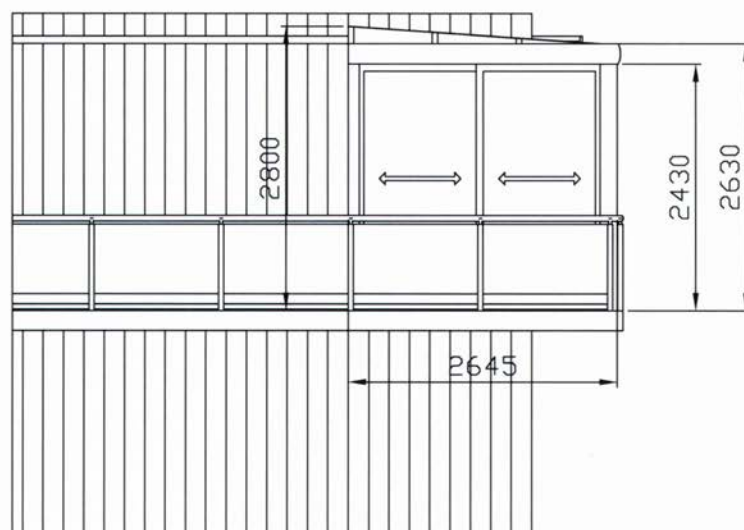
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 709/05

REV.	ANT.	DATO	SKAL	KORREKSJON
------	------	------	------	------------

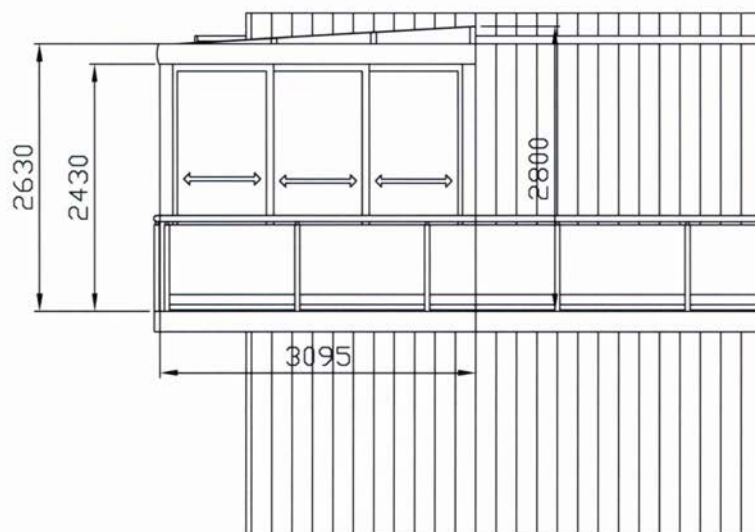
Fjogstad-Hus Sandnes AS
Hommersandsparken
Blokk 1, 4.etasje

AROS
AROS AS
Arkitekt MHA
Langgaten 10
4306 Sandnes
tlf. +47 51605000
fax +47 51622956
mail@aros.no

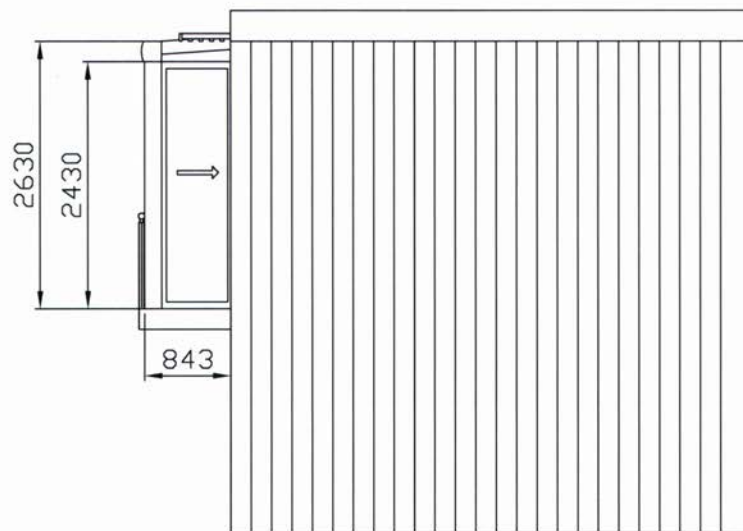
TEGNET	KONTROLLERT	ODDJEKT	MERKNAD	TEGNINGSNR.	REV.
EM			Rammeseknad		
MÅLSTOKK	DATO	TEGNSNR.	FILNAVN		
1:100	15.03.04	03163	A0-Hom-park.lb\A0-A-014-01		



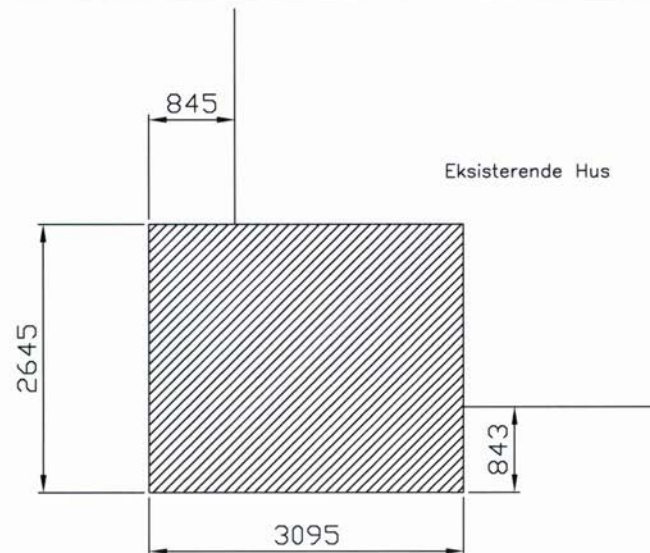
Dato	13.03.14	Konstr/Tegnet	JMA	Målestokk	1:50		
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS						Erstatning for:	Erstattet av:
Navn Tegning BØCON_AS HAGA_ROAR						Tegn nr: 001	
Henvisning:			Beregning:			Bøcon AS	



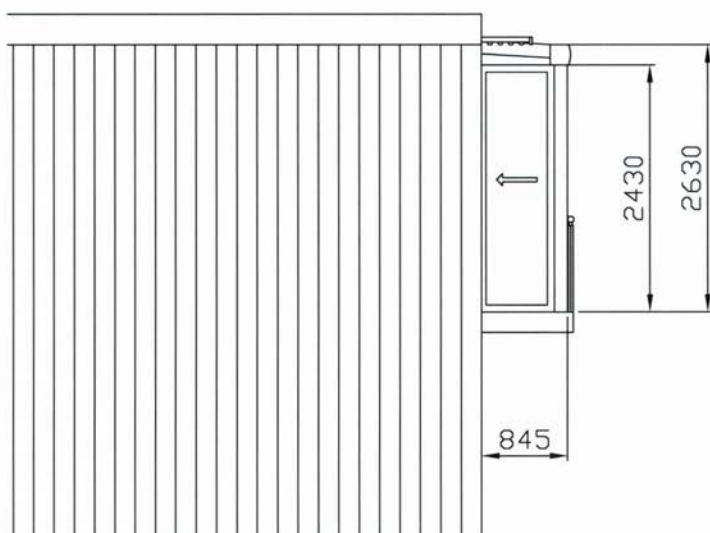
Dato	13.03.14	Konstr/Tegnet		Målestokk	1:50
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS					
Navn Tegning				Erstatning for:	Erstattet av:
BØCON_AS					
HAGA_RØAR					
Henvising:					
Beregning:					
				Bøcon AS	



Dato	13.03.14	Konstr./Tegnet	UM A	Målestokk	1:50		
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS							
Navn Tegning BØCON_AS HAGA_RØAR						Erstatning for:	Erstattet av:
						Tegn nr: 003	
Henviising:				Beregning:		Bøcon AS	



Dato	05.12.13	Konstr./Tegnet	UMA	Målestokk	1:50		
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS							
Navn Tegning BØCON_AS HAGA_RØAR						Erstatning for:	Erstattet av:
						Tegn nr: 004	
Henvisning:				Beregning:		Bøcon AS	



Dato	13.03.14	Konstr/Tegnet		Målestokk	1:50		
Tegningen er Bøcon AS sin eiendom, kan ikke benyttes uten avtale med Bøcon AS							
Navn Tegning				Erstatning for:		Erstattet av:	
BØCON_AS							
HAGA_RØAR				Tegn nr:		005	
Henvising:				Beregning:		Bøcon AS	

Nabolagsprofil

Bersagelveien 4 - Nabolaget Amboltveien - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Lineveien Linje 21, 45, N96	2 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	18 min 15.2 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 29.8 km

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Kyrkjevollan skole (1-7 kl.) 315 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Maudland skole (1-7 kl.) 226 elever, 14 klasser	24 min 1.9 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 327 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min 13 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 14.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	5 min
---------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

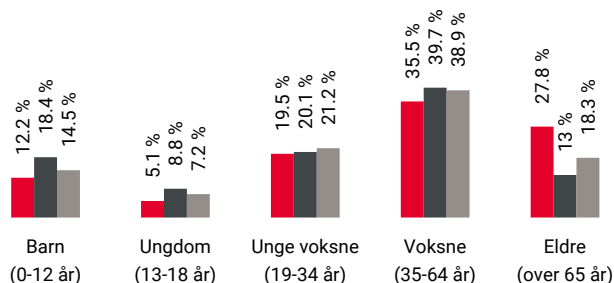
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Amboltveien	834	410
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hommersåk barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 59 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Bryggen Hommersåk	3 min
Coop Extra Hommersåk Post i butikk	5 min 0.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



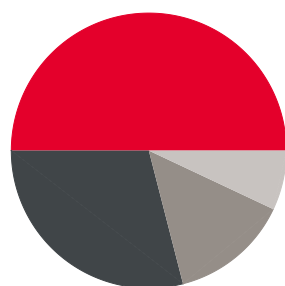
Gateparkering

Lett 92/100

Sport

	Hommersåk skole	6 min
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.4 km
	Riska skole	6 min
	Ballspill, friidrett	0.4 km
	Sport 4 you	6 min

Boligmasse



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

«Et stille og rolig nabolag med mange kjekke naboer, eldorado for tur og barn.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Bryggen Senter Hommersåk

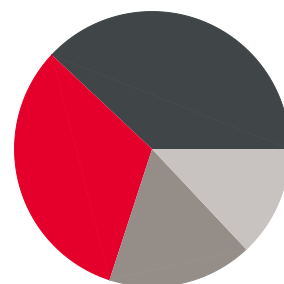
4 min



Vitusapotek Hommersåk

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



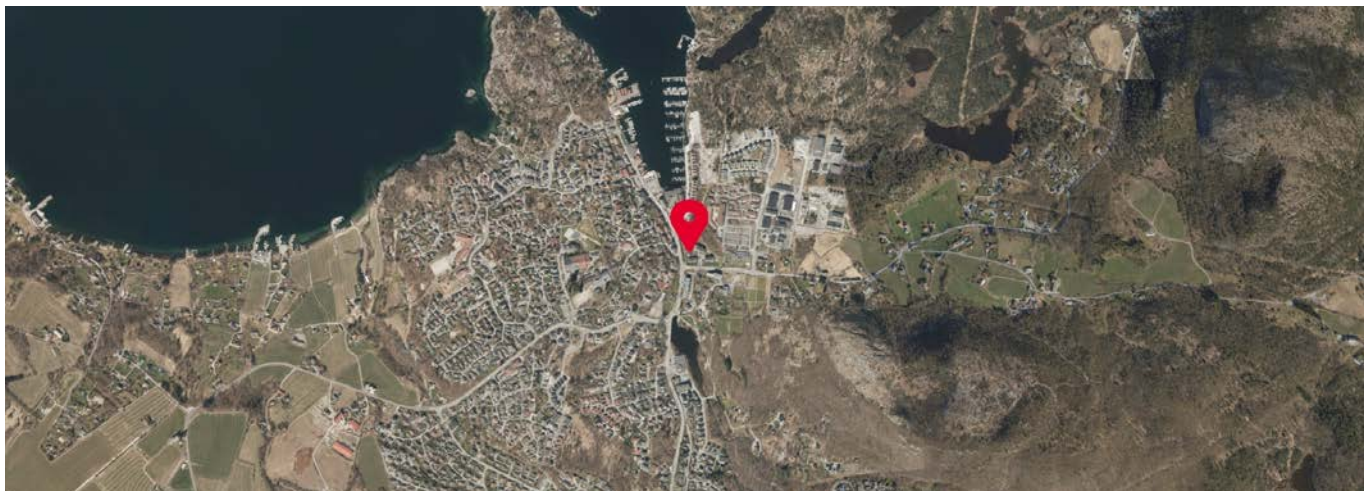
0%

45%

Amboltveien
Hommersåk
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.

For eiendommen:

Adresse: Bersagelveien 4
4311 HOMMERSÅK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre