



aktiv.

Hommersandbakken 12, leil. 101, 4311 HOMMERSÅK

**Tiltalende selveierleilighet  
2 soverom - P-plass i lukket  
anlegg - gode solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 190 000,-

**Omkostn.:** Kr 81 100,-

**Total ink omk.:** Kr 3 271 100,-

**Felleskostn.:** Kr 3 473,-

**Selger:** Otilie Frøyland

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2013

**BRA-i/BRA Total** 72/72 kvm

**Tomtstr.:** 2501.1 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 2

**Antall rom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 101, bnr. 934

**Snr.** 1

**Oppdragsnr.:** 1405250013

# Nydelig leilighet i et rolig, hyggelig og barnevennlig boligområde

Drømmer du om en nydelig leilighet med en perfekt blanding av stil, komfort og praktiske løsninger? Da er denne tiltalende selveierleiligheten i Hommersandbakken 12 på Hommersåk akkurat det du har leter etter! Med sin moderne design, romslige interiør og attraktive beliggenhet, vil denne leiligheten definitivt sjarmere deg. Leiligheten ligger i et rolig, hyggelig og barnevennlig boligområde på Hommersåk i Sandnes kommune. Eiendommen har for øvrig nærhet til vakre tur- og friluftsområder, som blant annet Neset, Skjølvik, Hommersandsfjellet, Maudland og Lifjellet. Ellers kan både Breivik badeplass og Riskastranden absolutt anbefales et besøk. Hommersåk har et hyggelig sentrum, og ved Bryggen senter kan du gjøre dagligvarehandelen på Coop Extra eller Kiwi. Velkommen til en hyggelig visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	30
Tilstandsrapport .....	35
Energiattest .....	52
Nabolagsprofil .....	110
Budskjema .....	120

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 72 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2501.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig, hyggelig og barnevennlig boligområde på Hommersåk i Sandnes kommune.

Hommersåk ligner en sørlandsperle med vakker skjærgård, båthavn, badeplasser og fiskemuligheter. Beliggenheten er for øvrig svært sentral med få minutter å gå både ned til kaiområdet.

Her er gode muligheter for vannsport både på og under vann. Riskahallen ligger 5 min

på sykkel fra boligen og har ballbaner, svømmebasseng og en spennende buldrevegg. Riska IL tilbyr trening i fotball, håndball, basket og badminton, og det er også en aktiv innebandyklubb. Området har også egen karateklubb og korps, samt treningsentrene Level Up og Sport for You.

Eiendommen har forøvrig nærhet til vakre tur- og friluftsområder, som blant annet Neset, Skjølvik, Hommersandsfjellet, Maudland og Lifjellet. Ellers kan både Breivik badeplass og Riskastranden absolutt anbefales et besøk. Ved det lille tjernet Stemmen, sentralt på Hommersåk, er det tilrettelagt for de minste med lekeplass, trillesti og grillplass.

Hommersåk har et hyggelig sentrum, og ved Bryggen senter kan du gjøre dagligvarehandelen på Coop Extra eller Kiwi. Her er det også apotek, bakeri og flere spisesteder. Ellers er det kort vei til både Sandnes og Stavanger med alt du måtte ønske av shopping, kultur og uteliv.

Kollektivtilbudet på Hommersåk består av buss og hurtigbåt. Nærmeste holdeplass er Riska aldersheim som ligger ca. 3 minutters gange fra boligen, mens Hommersåk kai ligger ca. 700 meter unna. Ved å benytte bil tar det 15-20 min til Sandnes, 30 min til Stavanger Lufthavn Sola, 30 min til Stavanger og 35 min til Bryne.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Hommersåk barneskole og til Riska ungdomsskole. Nærområdet har et godt utvalg både private og kommunale barnehager, og i Sandnes finner du videregående skoler.

#### **Skolekrets**

Konf. Sandnes Kommune.

#### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon både med buss mot Sandnes eller båt til Stavanger.

#### **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med kledning/fasadeplater.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong.

## **Innhold**

1.etg.: Gang, 2 soveom, bad/vaskerom m/wc/vask/dusj og gulvvarme, stue m/utgang balkong, kjøkken og grovkjøkken/bod.

U.etg.: Bod + fellesbod.

## **Standard**

Drømmer du om en nydelig leilighet med en perfekt blanding av stil, komfort og praktiske løsninger? Da er denne tiltalende selveierleiligheten i Hommersandbakken 12 på Hommersåk akkurat det du har leter etter! Med sin moderne design, romslige interiør og attraktive beliggenhet, vil denne leiligheten definitivt sjarmere deg.

Når du kommer inn i leiligheten, blir du møtt av en innbydende entré.

Stuen er et fantastisk samlingssted med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen har du direkte utgang til en romslig sørvendt balkong, perfekt for avslappende stunder og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenet i lys utførelse er en drøm for enhver kulinarisk entusiast. Den åpne løsningen til stuen skaper en følelse av sammenheng mellom de ulike oppholdsområdene.

Det helflisede badet imponerer med sitt tidløse fargevalg og moderne utstyr. Her finner du vegghengt toalett, vask i seksjon med tilhørende speil og belysning, samt en praktisk dusnisje. Gulvvarme sørger for ekstra komfort.

Begge soverommene har god plass til garderobeskap og kreative hylleløsninger. Her får du både komfort og stil på en og samme tid.

Med en stor utvendig bod, er det god plass til å organisere og oppbevare eiendelene dine.

Du trenger aldri bekymre deg for parkering. Her har du en p-plass i lukket anlegg, samt flere gjesteparkeringer tilgjengelig for dine gjester.

Denne leiligheten er en sjelden perle som kombinerer stil, funksjonalitet og komfort på enestående vis. Beliggenheten i det attraktive området på Hommersåk gir deg nærhet til alle nødvendige fasiliteter, samtidig som du kan nyte rolige omgivelser.

Ikke gå glipp av sjansen!

Velkommen til Hommersandbakken 12, leil. 101, ditt nye hjem!

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. Det er ingen forhold som har fått TG 3.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Generelt glipper under gulvlister mot yttervegg målt opptil ca. 0,8 mm. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen, evt. bevegelse i konstruksjon bygg har trolig satt seg. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert noe mindre knirk. Noe misfarging og falming i parkett i stue på det mest utsatte steder.

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

Anbefalte tiltak:

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv, gulvlister mot yttervegg justeres ned. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Anbefalte tiltak:

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet elkontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral Oppsummering:

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåre varme fra sentral/fjernvarmeanlegg med varme i gulv og viftekonvektor i stue. Ingen direkte synlige merknader. TG.2- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold/servise anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Fliser på gulv og vegg fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje. Membran er synlig ført under klemring i sluk. Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. 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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt Lyse bredbånd. TV-pakke betales gjennom fellesutgiftene.

### **Parkering**

1 p-plass i lukket anlegg.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere utvasket til overtakelse.



# Energi

## **Oppvarming**

Oppvarming via radiator, samt gulvvarme på bad.

## **Energikarakter**

B

## **Energifarge**

Gul

# Økonomi

## **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 190 000

## **Info kommunale avgifter**

Betales i fellesutgiftene.

## **Formuesverdi primær**

Kr 943 468

## **Formuesverdi primær år**

2023

## **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 773 873

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

## **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, 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**

73/1110

## **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV-pakke fra Lyse, strøm i fellesareal, vaktmestertjeneste, vindusvask, à konto varme (radiator), à konto varmt vann, honorar til forretningsfører/styret/revisor, samt drift & vedlikehold.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 473

# Sameiet

## **Sameienavn**

Hommersandbakken 12

## **Organisasjonsnummer**

912 841 421

## **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

## **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.

## **Dyrehold**

Tillatt.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Resultat24 AS;

# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 934, seksjonsnummer 1 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:

1108/101/934/1:

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047145 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesarealer

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047145 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047145 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Lyse AS  
Org.nr: 980 001 482  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047145 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Telenor Norge AS  
Org.nr: 976 967 631  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047145 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Sola Bredbånd AS  
Org.nr: 985 617 414  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

03.12.2013 - Dokumentnr: 1047145 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Rettighetshaver: Sola Kommune  
Org.nr: 948 243 113  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

25.11.2013 - Dokumentnr: 1019921 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 73/1110

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 11.02.2016.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.02.2016.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separert.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf.: Endret regulering for gnr 101 bnr 2, Hommersåk med PlanID 2001103. Vedtatt dato: 31.08.2004. Dato for siste endring: 18.12.2018.

Eiendommen ligger iflg kommuneplan, med PlanID 202005, Sandnes 2023-2038 i hensynssoner rød og gul støysone, Ras- og skredfare, flomfare.

**Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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. Mulighet for rask overtakelse.

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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 190 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

81 100 (Omkostninger totalt)

91 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

94 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 281 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 284 300 (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 81 100

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 dekningsalg 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørsvederlag kr 5 900,-. Merforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Trond Kristoffersen  
Eiendomsmegler MNEF  
[trond.kristoffersen@aktiv.no](mailto:trond.kristoffersen@aktiv.no)  
Tlf: 450 07 761

**Ansvarlig megler**

Trond Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , Rådhusgata 3

4306 Sandnes

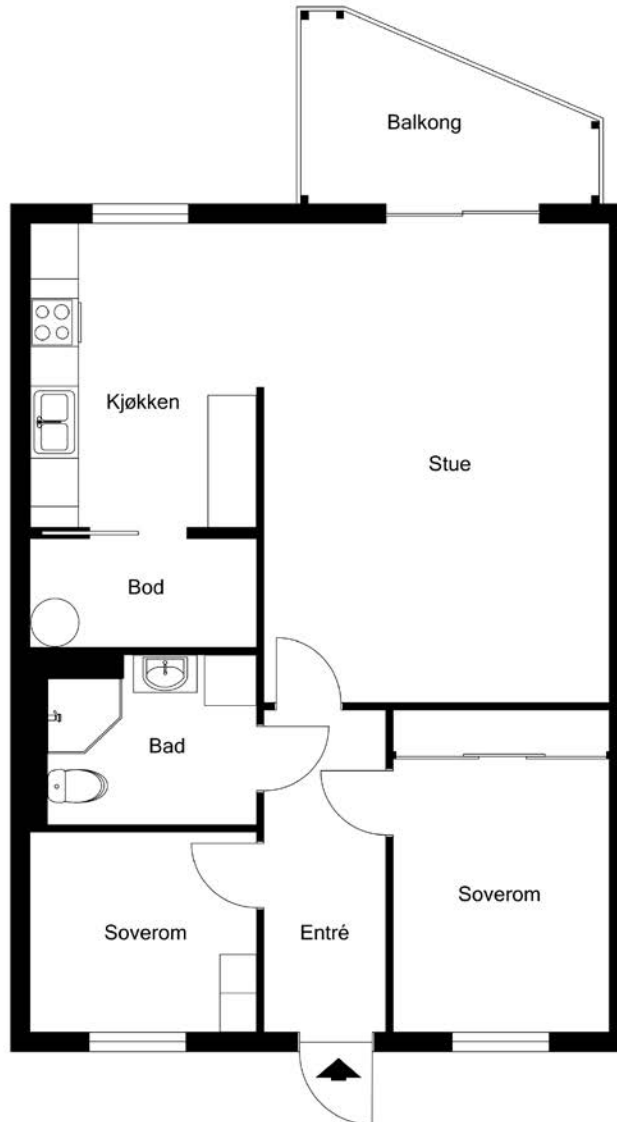
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

04.02.2025



## Hommersandbakken 12



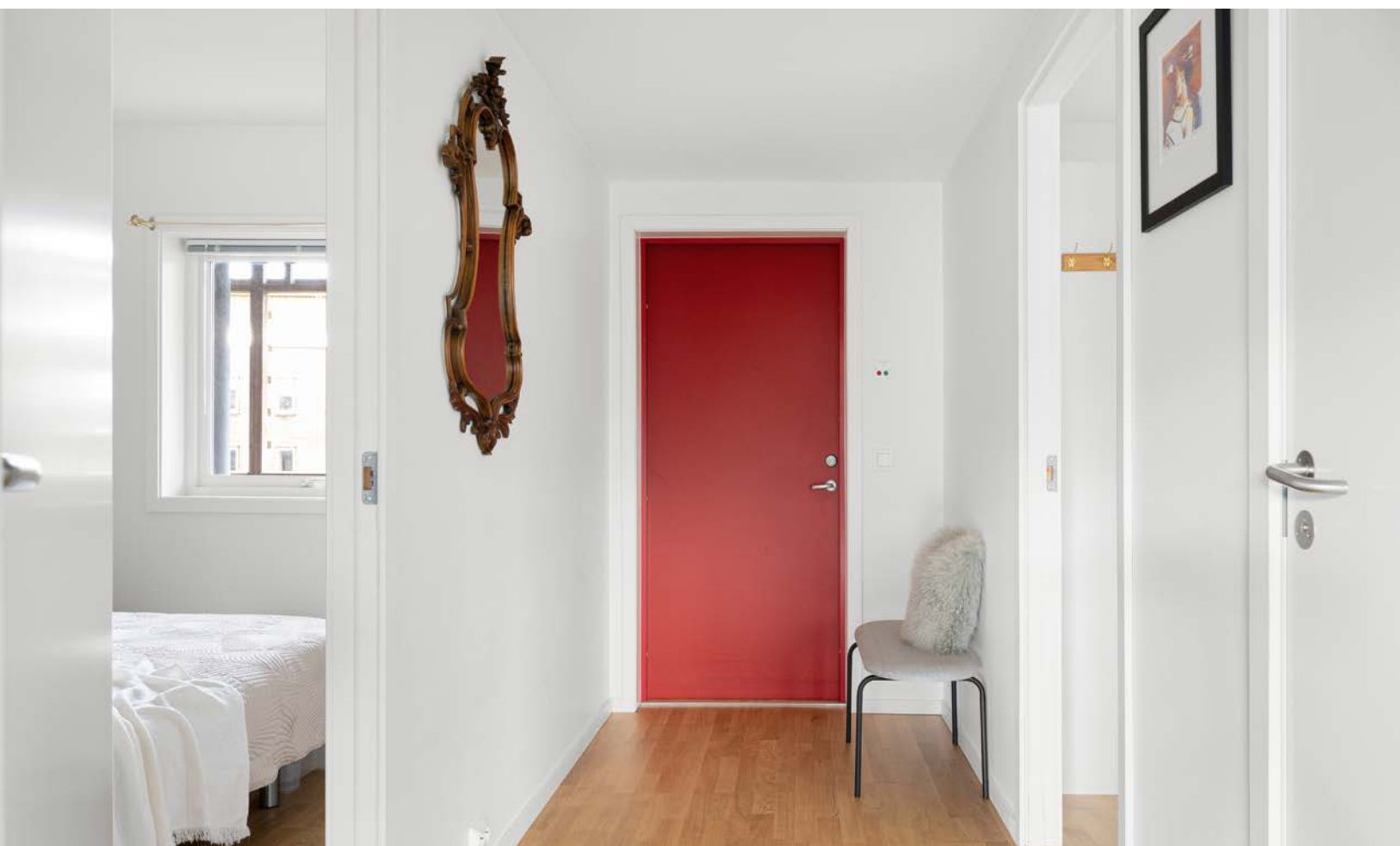
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# **Velkommen til Hommersanbakken 12!**

Nydelig leilighet med en perfekt blanding av stil,  
komfort og praktiske løsninger





Leiligheten har store vindusflater og er innredet i lyse og tiltalende farger. Stilrent og pent.



Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong.





En plass som skapt for trivsel og hygge.



Det er åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken.





Kjøkkenen med lekker nordisk stil, med gjennomgående bruk av lyse farger, store vinduer og rene linjer.



Kjøkkeninnredning har hvite slette fronter og mye skap- og benkeplass.





I bakkant av kjøkkenet er det et praktisk grovkjøkken (bod).



Sov godt...



Romslig hovedsoverom.



# Soverom 2

Begge soverommene har god plass til garderobeskap og kreative hylleløsninger. Her får du både komfort og stil på en og samme tid.



# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1405250013	
<b>Selger 1 navn</b>	
Geir Olav Frøyland	
<b>Gateadresse</b>	
Hommersandbakken 12, leil. 101	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HOMMERSÅK	4311
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Otilie Frøyland
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	sameiet har forsikringen
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1405250013

## 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

Initialer selger: GOF

1

- 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, fuktinnslag, 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  
Beskrivelse
- 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

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

Beskrivelse

Det planlegges maling av yttervegger

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



## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Frøiland	8b13935157e995d8470419 648558d3907a58e294	26.01.2025 11:32:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250013

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# Hommersandbakken 12

## 4311 HOMMERSÅK

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 72 m<sup>2</sup>

BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 101 BNR: 934 SNR:  
1

Walther Schoenmaker  
Schoenmaker  
EIENDOM CONSULT JÆREN AS

walther@eiendom-  
consult.no  
48055432

Hommersandbakken  
12  
4311 Hommersåk

# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/26732>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Generelt glipper under gulvlist mot yttervegg målt opptil ca. 0, 8 mm, Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen, evt. bevegelse i konstruksjon bygg har trolig satt seg. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert noe mindre knirk. Noe misfarging og falming i parkett i stue på det mest utsatte steder. Påregnelig normalt med noen knirk, småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

##### Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv, gulvlist mot yttervegg justeres ned. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

##### Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Varmesentral

##### Oppsummering

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåre varme fra sentral/fjernvarmeanlegg med varme i gulv og viftekonvektor i stue. Ingen direkte synlige merknader. TG.2- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av anlegget.

##### Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/service anbefales.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Fliser på gulv og vegg fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje.

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

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

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.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er felles anlegg for varmtvann i bygget.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
27.1.2025

Rapportdato  
29.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Otilie Frøyland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Egenerklæring er gjennomgått.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker  
Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

#### Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver i Eiendom Consult Jæren 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 medlem av Norsk Takst og 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.eiendom-consult.no](http://www.eiendom-consult.no)

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

#### Egne premisser:

Utvendig vedlikehold besørget i hovedsak av Borettslaget.

Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område.

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

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Utvendige bod og evt. parkeringsanlegg i garasje er ikke nærmere besikket pga. manglende tilkomst på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ meglar.

Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

meglal. 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, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Hommersandbakken 12, 4311 Hommersåk

Kommunenr: 1108

Gårdsnr: 101

Bruksnr: 934

Festenr:



Seksjonsnr: 1                      Andelsnr:                      Leilighetsnr: 101  
Byggeår: 2013 - Eiendomsverdi på nett  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt på Hommersåk i Sandnes kommune.

Bebyggelse.

Boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med kledning/fasadeplater.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Balkong.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, fliser på bad.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

Oppvarming.

Fjernvarme, vannbåren varme, viftekonvektor i stue.

Sammendrag.

Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsmerknings som gitt skyldes i hovedsak 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 arealstandard (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

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72	0	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	68	4	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>72</b>	<b>68</b>	<b>4</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkong med terrasseplatting, evt. underlagt membran er ikke synlig for kontroll. Normal slitasje i trevirke. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.	

### 6.2 Vinduer og dører

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

Vinduer er fra byggeåret, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Noe mindre bruksslitasje på innsiden av vinduskarmer etter gjenstander, og karm skyvedør.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

- Påregnelig med justering av ytterdør ved hovedinngang den tar i terskel.

Innerdører med varierende alder, normal bruks-aldersslitasje i overflater.

- Noe løse terskler ved dører i gang.

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



Glipper under gulvlister ved yttervegger, målt opptil ca.0,8 mm.

Type Betongdekke, Oppforet tregulv på betongdekke

Etasjeskille er et betongdekke med tilfarere.

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

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Generelt glipper under gulvlister mot yttervegg målt opptil ca. 0, 8 mm,

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen, evt. bevegelse i konstruksjon bygg har trolig satt seg. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert noe mindre knirk.

Noe misfarging og falming i parkett i stue på det mest utsatte steder.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv, gulvlister mot yttervegg justeres ned.

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

## 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 hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.  
 Komfyrvakt og waterguard under vask er etablert.  
 - noe slitt kokeplate til komfyr.  
 - noe topping og kantine i bunn av sokkellist ved underskap.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).  
 Mekanisk avtrekk har avsug og fungerer som den skal.  
 TG.2- viser avvik på display ved motor til ventilasjonsanlegg, kontroll anbefales muligens filter skal skiftes.

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

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

Ferdigattest fremvist datert 11.04.2016.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Boligen har røykvarslere og er utstyrt med sprinkleranlegg.  
Alder på anlegg er ikke kontrollert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>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.</p>	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Fordelerskap og stoppekran er plassert i bod.  Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.</p> <p>Ingen direkte synlige merknader.  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.</p>	

## 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?	Ja
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 tilstrekkelig 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-2**

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.  
 Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999  
 Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier avbygningen.  
 Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.  
 Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

**Oppsummering av vannbåren varme****TG-1**

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, service avtale anbefales.

**6.10 Varmesentral**

Type anlegg

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

**Oppsummering av varmesentral****TG-2**

Boligen har oppvarming av tappevann og vannbåre varme fra sentral/fjernvarmeanlegg med varme i gulv og viftekonvektor i stue. Ingen direkte synlige merknader.  
TG.2- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av anlegget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Normal vedlikehold/service anbefales.

**6.11 Varmtvannsbereder**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-IU**

Det er felles anlegg for varmtvann i bygget.

**6.12 Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Bygningen har balansert ventilasjon, 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?

Ukjent



Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.  
Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.

## 6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.



Sluk i dusj.

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.  
Flis på gulv og vegg.  
Varme i gulv.  
Mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Normale bruksslitasje i overflater flislagt gulv og vegg. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj.  
Oppbrett av membran mot dørterskel på ca. 14 mm. Det finnes 2 sluk i gulvet, noe lite lokal fall på gulvet mot sluk utenfor dusj.

### 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**

Fliser på gulv og vegg fra byggeåret normale bruks-alderingsslitasje.  
Membran er synlig ført under klemring i sluk.

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

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.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, uttak til vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitasjer.

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

#### Oppsummering av ventilasjon

**TG-1**

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### 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.

**6.14 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.17 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

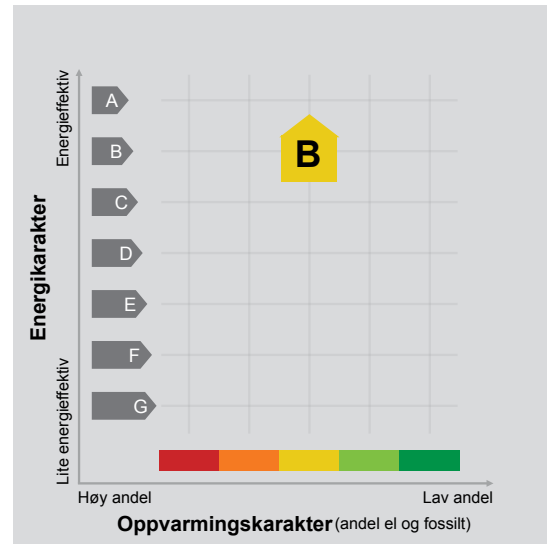
**6.18 Trapp**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Hommersandbakken 12
Postnummer	4311
Sted	HOMMERSÅK
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	934
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300407533
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-71404
Dato	26.01.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

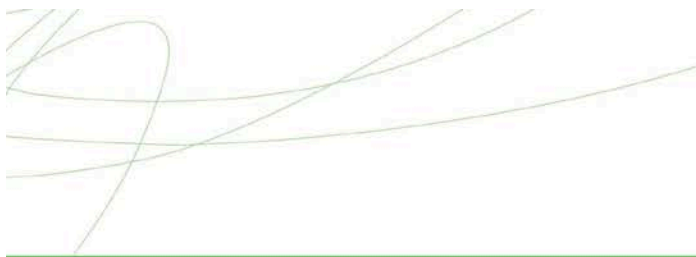
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2013
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	72
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	5
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs



**Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

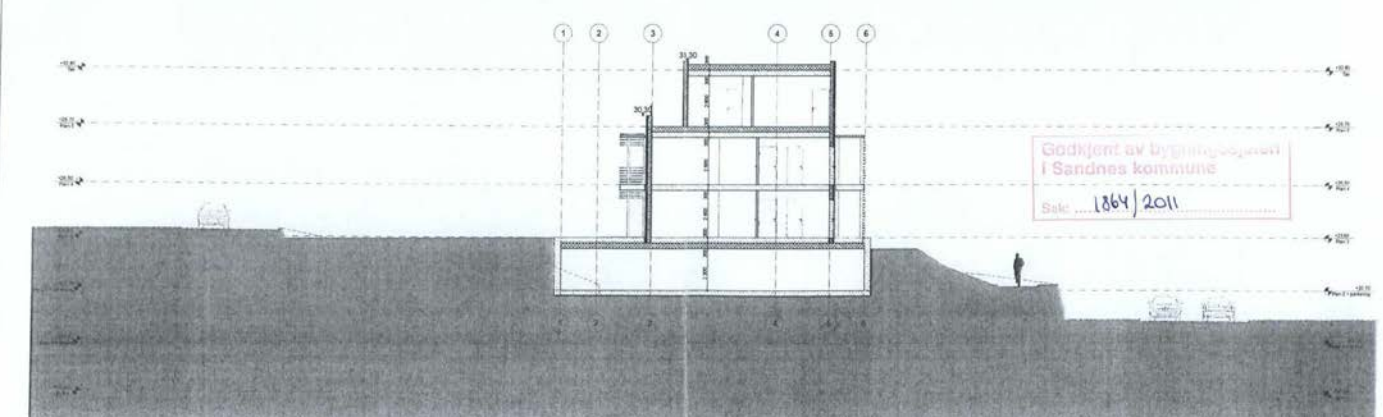
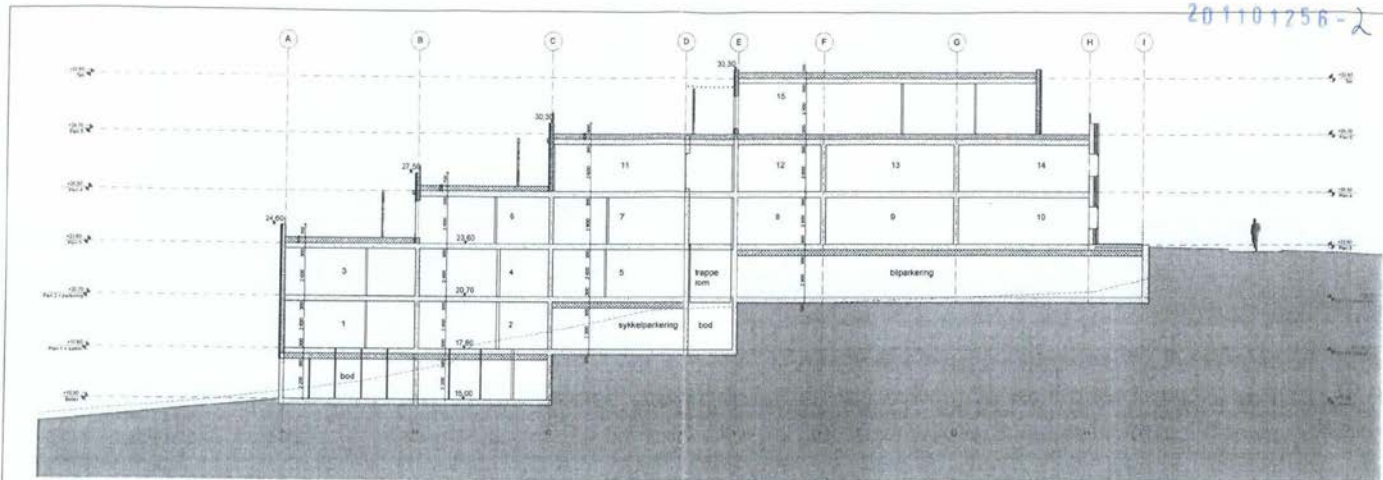
Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



201101256-2



Filnavn: C:\201101256\11 - bolig i Hommersåk\11 - bolig i Hommersåk\11 - bolig i Hommersåk.dwg

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GGDKJ
TEGNINGSSTATUS: rammesøknad					

**RAMBOLL**  
 Arkitektur og Plan  
 Langgaten 10, Sandnes  
 Tlf: +47 32 800  
 www.ramboll.no/contact/kontor/sandnes.aspx  
 Foretaksnr.: 945231203

**FjogstadHus Elendom AS**  
**Boligtun Hommersåk**  
 Snitt *E01*

TEGNET AV	DATE	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
LML	02.05.2011	1:200 (A3)		
TILTAKSNR./FILNAVN: 090315_Hommersaak_boligtun.pln				
TEGNING NR.	A0-X-030			

201101256-2



Godkjent av bygningsrådet  
i Sandnes kommune  
Sak ... 1864/2011



Q01

Figurserie: D:\201101256\2011\_1864\Hommersak\2011\_1864\rammesak\_boligtun.gn

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

TEGNINGSSTATUS: rammesaknad



Arkitekt og Plan  
Langgaten 10, Sandnes  
Tlf.: 415 12 000  
www.ramboll.no/contact/kontore/sandnes.aspx  
/ontakt: 915251293

**FjogstadHus Eiendom AS**  
**Boligtun Hommersak**

**Fasade - perspektiv**

TEGNET AV	DATE	HÅLESTØKK	BLAD NR.	AV
LHL	02.05.2011			
TILTAKSVIL./FILNAVN090313_Hommersak_boligtun.gn				
TEGNING NR.	A0-X-021			
REV.				



201101256-2



Godkjent av bygningsseksjonen  
i Sandnes kommune  
Snrk. 1864/2011

E05

Filnavn: C:\201101256\2011 - Boligplan\_Hommersaak\17 - Plan\Boligplan\_A0-X-011\_1\_Hommersaak\_Boligplan.pln

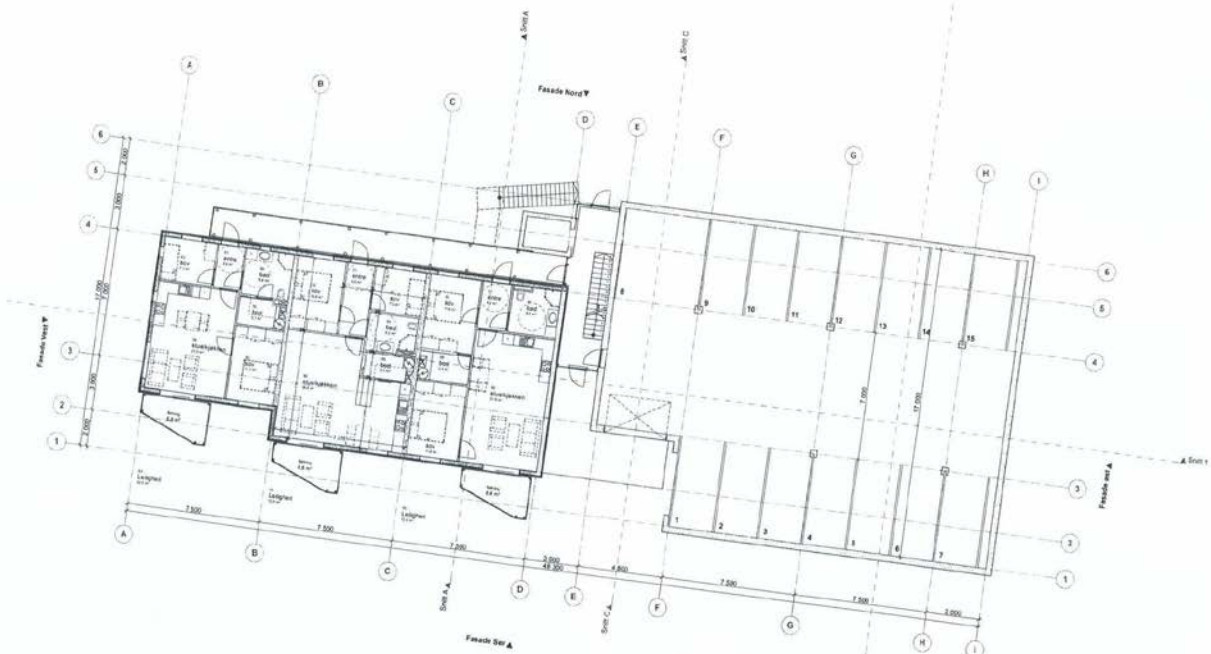
REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GOOK
TEGNINGSSTATUS: rammeseknad					

**RAMBOLL**  
Arkitektur og Plan  
Langgaten 10, Sandnes  
Tlf: 415 12 000  
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx  
Foretaksnr.: 925251293

**FjogstadHus Eiendom AS**  
**Boligtun Hommersaak**  
**Plan 1**

TEGNET AV	DATE	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
LHL	02.05.2011	1:200 (A3)		
TILTAKSNR./FILMANNBORG0315_Hommersaak_boligtun.pln				
TEGNING NR. A0-X-011				REV.

201101256-2



Godkjent av bygningseksjonen  
i Sandnes kommune  
Sak .. 1864/2011 ..  
Eob

P:\Hjemmesak\_11\_020908\00115 - Boligtun Hommersåk\11\_020908\00115\_Hommersåk\_Boligtun.pln

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GODDK

TEGNINGSSTATUS: rammeseknåd

**RAMBOLL**  
Arkitekt og Plan  
Langgaten 10, Sandnes  
Tlf. +415 12 000  
www.ramboll.no/contact/kontor/sandnes.asp  
foretaknr.: 91521293

**FjogstadHus Eiendom AS**  
**Boligtun Hommersåk**  
**Plan 2**

TEGNET AV	DATE	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
LHL	02.05.2011	1:200 (A3)		
TILTAKSNR. /FILN/VN/0909311_Hommersåk_Boligtun.pln				
TEGNING NR.	A0-X-012			

201101256-2



Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 1864/2011  
EØF

Filnavn: D:\000002011 - Boligtun Hommersåk\77-Prosjekt\Arkiv\071\_Arkt\Arkt\0000011\_Lommesaas\_boligtun.ppt

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GODK
TEGNINGSSTATUS: rammesøknad					

**RAMBOLL**  
Arkitektur og Plan  
Larogaten 10, Sandnes  
TEL: +45 52 000  
www.ramboll.no/contact/kontore/sandnes.aspx  
foretaksnr.: 915251293

**FjogstadHus Eiendom AS**  
**Boligtun Hommersåk**  
**Plan 3**

TEGNET AV	DATE	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
LHL	02.05.2011	1:200 (A3)		
TILTAKSNR./FILMÅVINGENR.: 115_Hommersaak_boligtun.ppt				
TEGNING NR.	A0-X-013			



201101256-2



Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: ...1864/2011

E08

Filnavn: O:\201101256\2011 - Døgn Hus Hoppersåk\7 - Prosjekter\A-Arch\2011\A-Arch\201101256\_Hoppersåk\_Boligtun.dwg

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ
TEGNINGSSTATUS: rammeseknad					

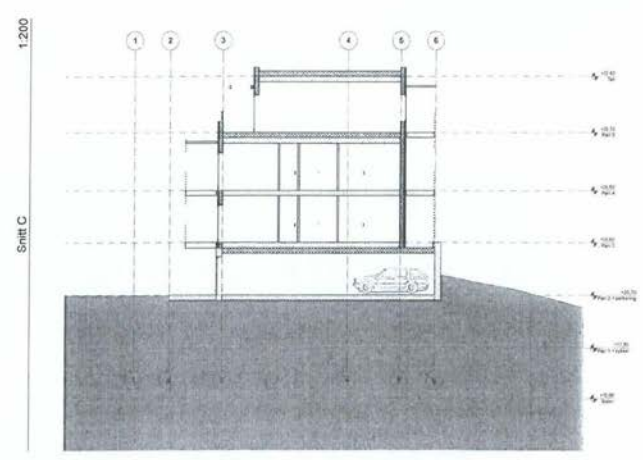
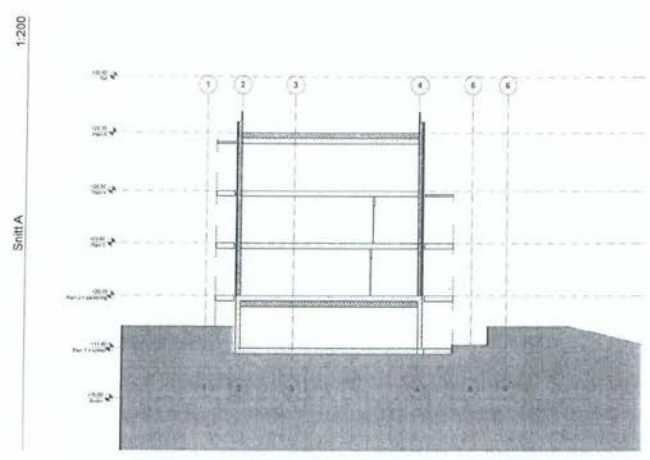
**RAMBOLL**  
Arkitektur og Plan  
Langgaten 16, Sandnes  
TEL: 41 51 22 800  
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx  
Foretaknr.: 915251293

**FjogstadHus Eiendom AS**  
**Boligtun Hoppersåk**  
**Plan 4**

TEGNET AV	DATE	MÅLSTOKK	BLAD NR.	AV
LHE	02.05.2011	1:200 (A3)		
TILTAKSR. #FILNAVNE\90315_Hoppersåk_Boligtun.dwg				
TEGNING NR.	A0-X-014			
				REV.



201101256-2



Godkjent av bygningssjefen  
i Sandnes kommune  
Sak: 1864/2011

Ea3

REV.	DATE	ENDRING	TEGN	KONTR	GOOK

TEGNINGSSTATUS: rammeseknad

**RAMBOLL**  
Arkitektur og Plan  
Lagstaden 10, Sandnes  
TF: 415 12 000  
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx  
Foretaksnr.: 91229293

**FjogstadHus Eiendom AS**  
**Boligtun Hommersåk**  
**Snitt - tversnitt**

TEGNET AV	DATE	MÅLESTOKK	BLAD NR.	RV
LHL	02.05.2011			
TILTAKSNR.: 11/NAVN090315_hommersaak_boligtun.pln				
TEGNING NR.	A0-X-031			



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 11.04.2016

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref:  
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 201101256-37  
Arkivkode: 101/934

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 101/2

Byggeadresse: HOMMERSANDBAKKEN

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art:

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Ansvarlig søker m/adr:

RambøllNorgeAS

Tiltakshaver m/adr:

Fjogstad-Hus Eiendom AS, Strandgata 21, 4306 SANDNES

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 01.10.2015.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med D-sak nr: 1864/2011 og 797/2012.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 26.11.2013

## Vedtak:

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

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

---

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

**Postadresse:** Postboks 583, 4305 Sandnes.

**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no

Alida Dzudza  
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:

Fjogstad-Hus Sandnes AS, Strandgata 21, 4307 SANDNES

Rogaland brann og redning IKS, Brannforebyggende avdeling, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Mottaker  
Geodata

Kontaktperson

Adresse  
Postboks 583

Postnummer  
4305

Rambøll Norge AS

Postboks 8058

SANDNES  
4068  
STAVANGER

20/30 8/06  
Refnr. 232

### Melding til tinglysing

En seksjonering i matrikkelen  
med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601527142  
Vedlegg: Nei

#### Ant av tinglysing

Sjónsnr	Navn	Adresse
7	SANDNES KOMMUNE	Postboks 583, 4305 SANDNES

#### Ant(er) av forretning

Stato/Orignr	Navn	Bruksenhet	Adresse
	TJØLSEN INGER KRISTINE		KNIVSKJELLVEIEN 70, 4310 HOMMERSÅK
	HANDELAND MARIANN		MAURHOLEN 79, 4316 SANDNES
	HOMMERSAND TERJE INGE		HAGABAKKA 27 A, 4310 HOMMERSÅK
	GABRIELSEN MARTHA ELISE H	H0101	GEITRAMSVEGEN 5, 2052 JESSHEIM
	HOMMERSAND KJETIL		GRINIGATA 1, 4317 SANDNES
	HOMMERSAND HALVARD E		VESTRE TJØRNVEI 12 E, 4317 SANDNES

#### Uteareal(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
101	934

#### Seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
101	934	0	1	73 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	2	62 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	3	74 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	4	73 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	5	62 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	6	72 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	7	73 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	8	47 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	9	74 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	10	85 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	11	74 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	12	73 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	13	47 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei
101	934	0	14	87 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1019921 Tinglyst: 25.11.2013  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



201308106  
Refur. 232

### Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
101	934	0	15	134 / 1110	Boligseksjon	Ja	Nei

tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24







**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

**6. Tegninger mv.**


Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 14-16-13	Terje Hommesund (17105/33766)	

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

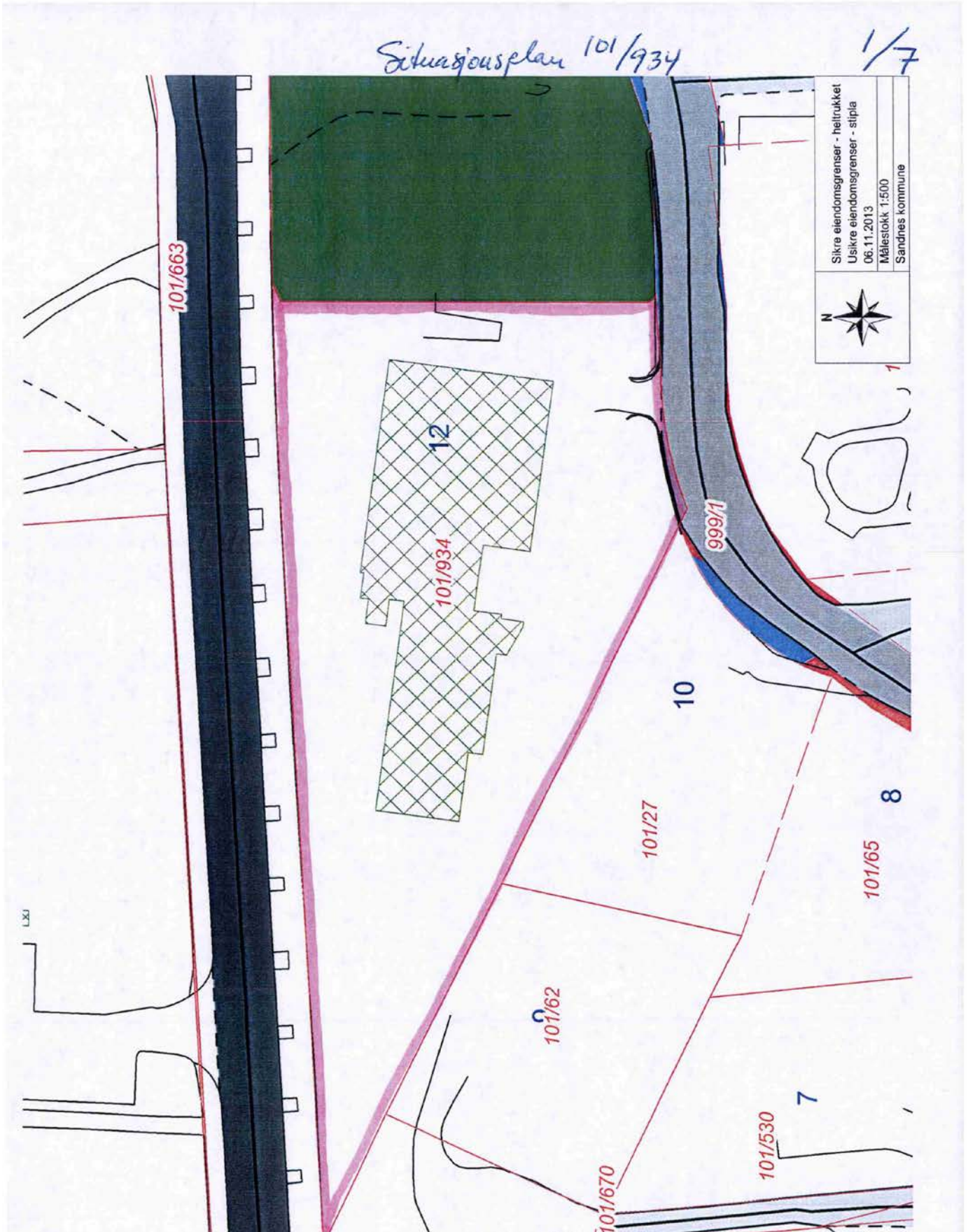
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
101	934			Sandnes
Dato		Stempel og underskrift		
21.11.13		 <b>SANDNES KOMMUNE</b> BYPLANSJEFFEN		

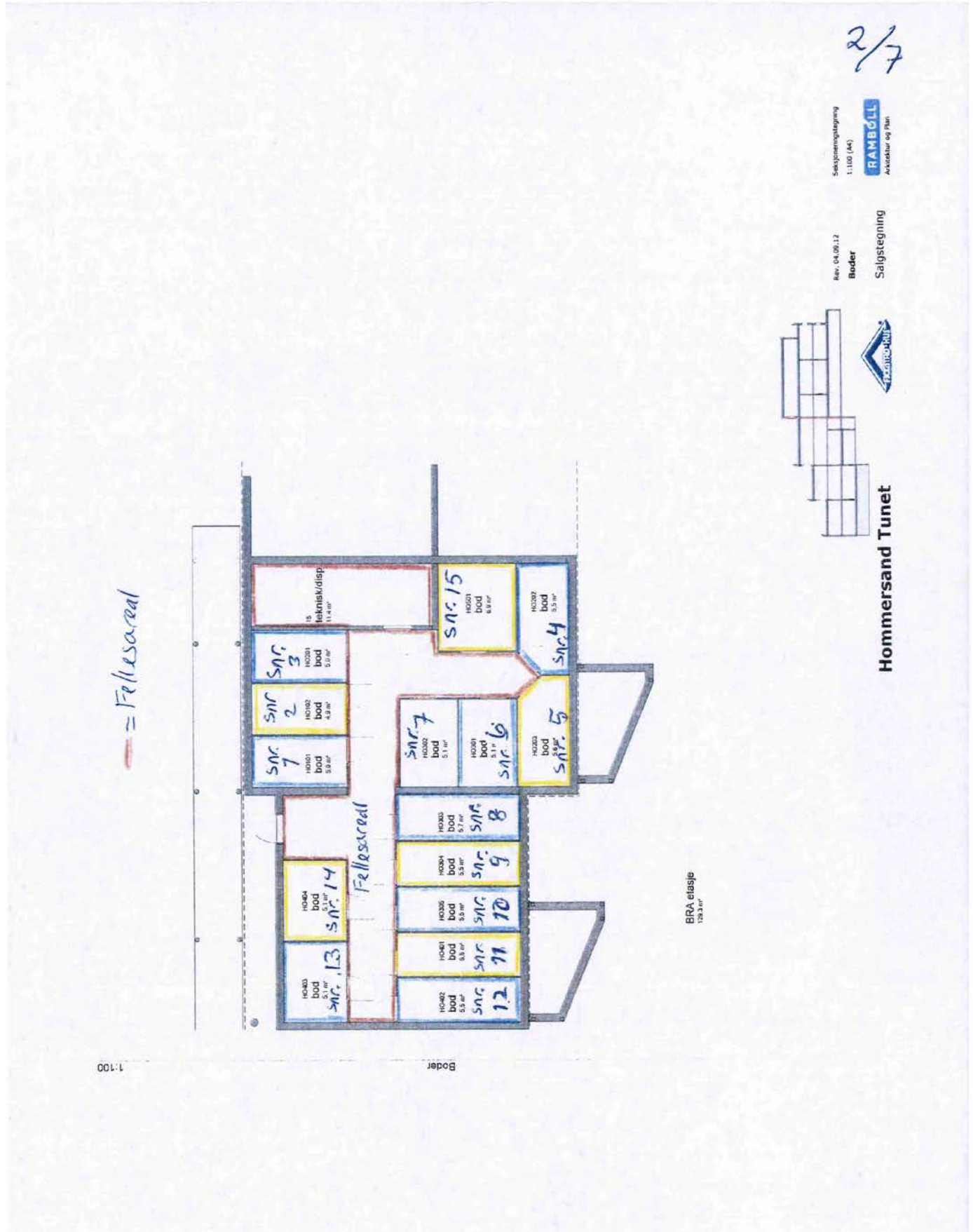
**Noter:**

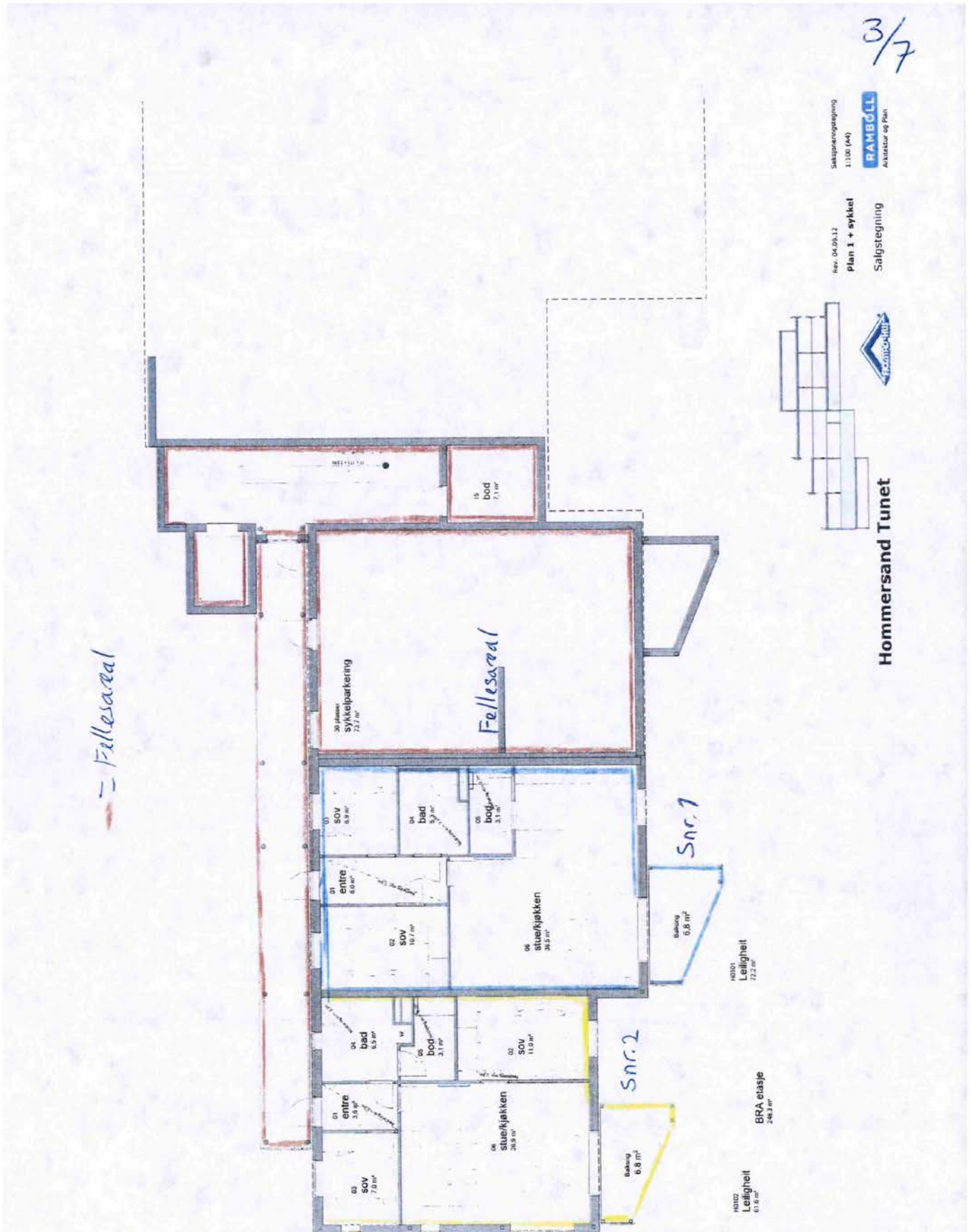
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

--

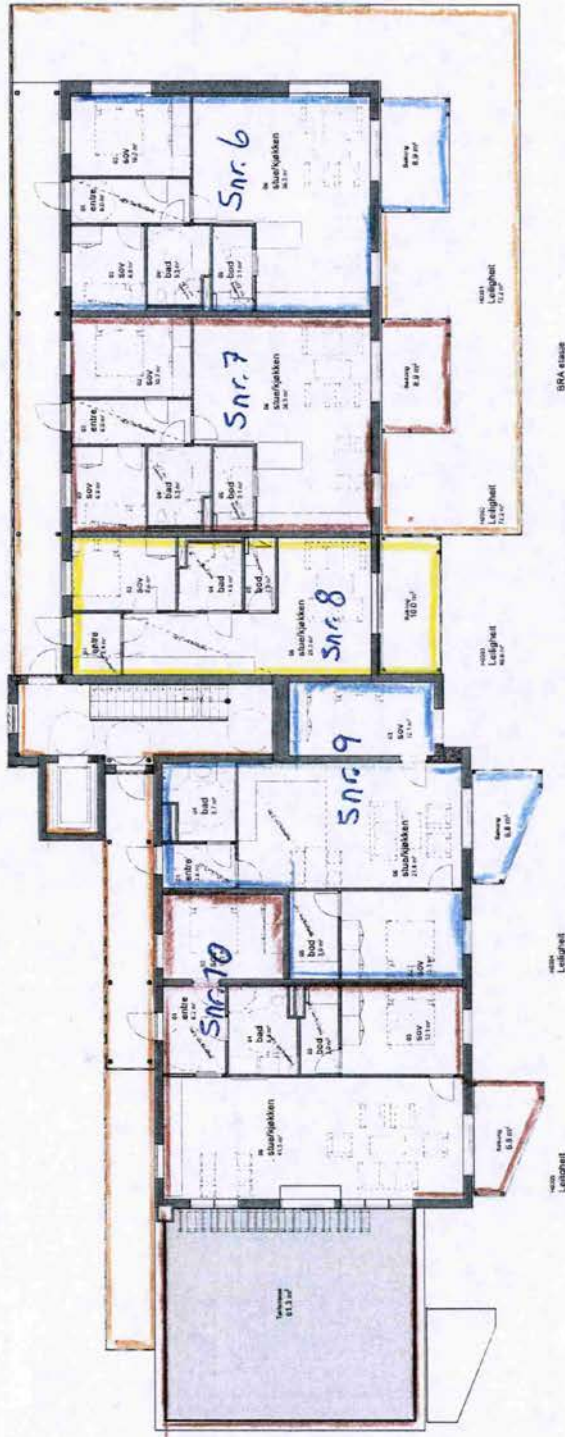








*= Fellesareal*



5/7

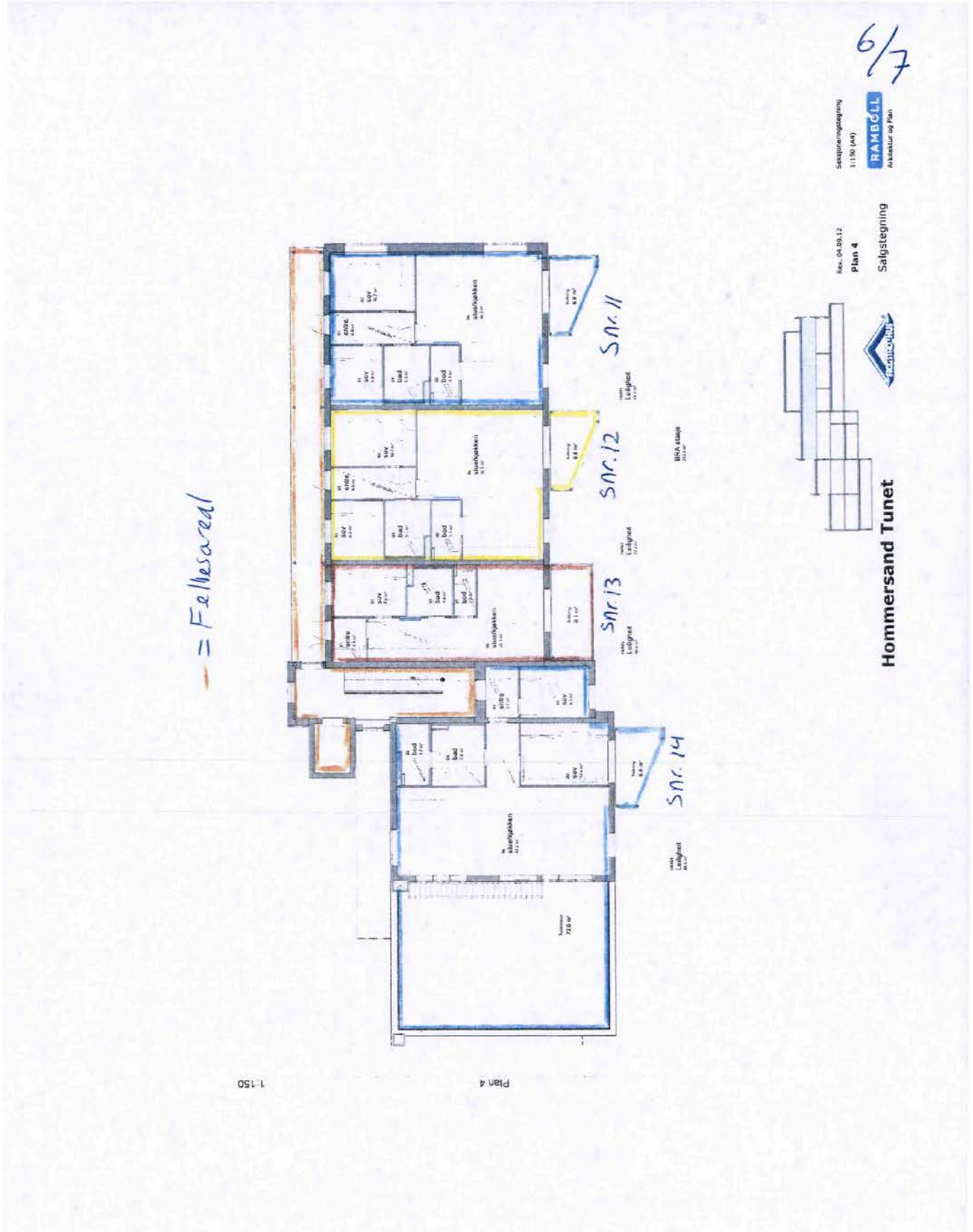
Rev. 04.09.12  
**Plan 3**  
Salgstegning

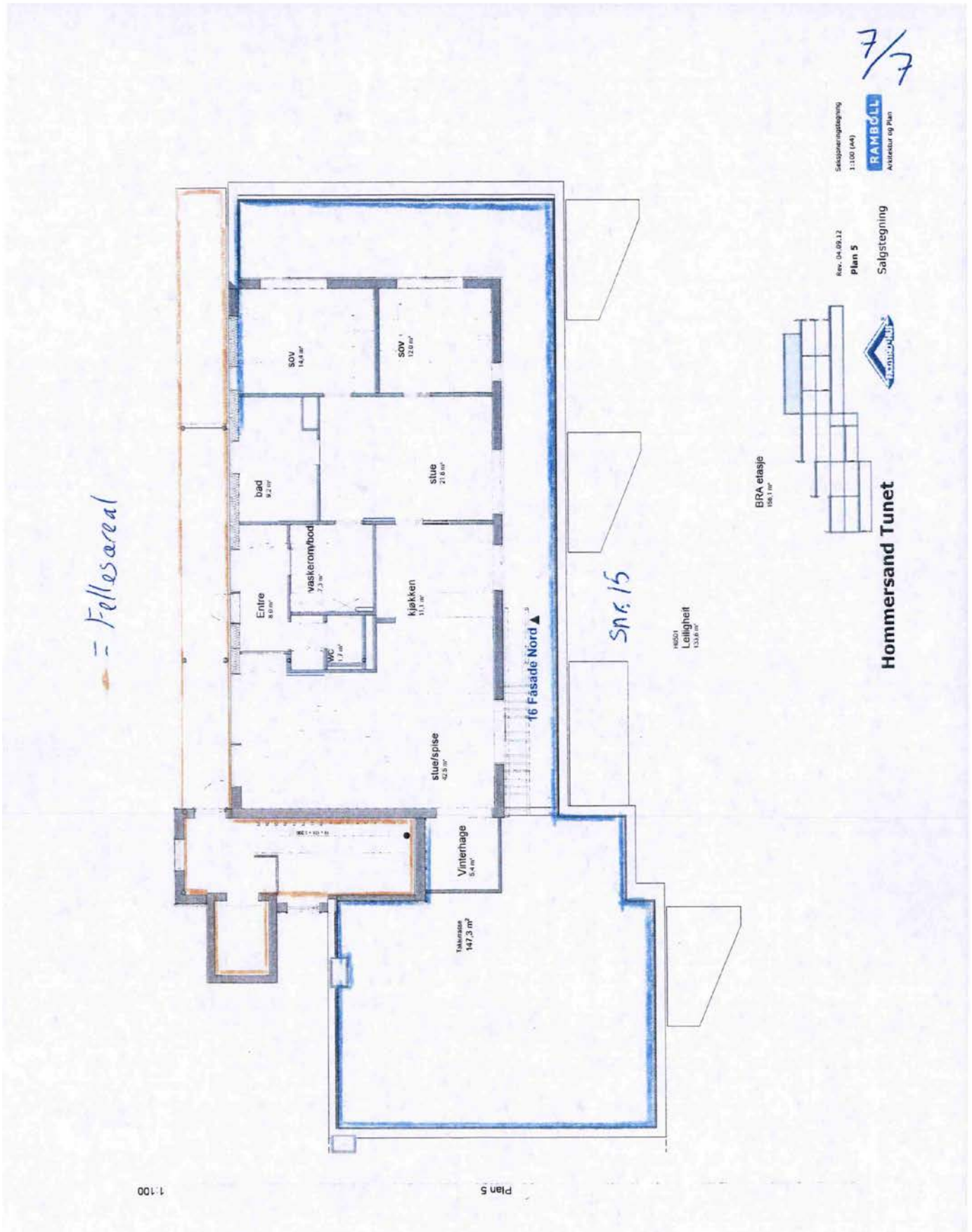
Saksplaningstegning  
11150 (A4)

**RAMBOLL**  
Arkitektur og Plan








































**Hommersand Tunet**




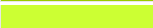


































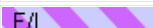









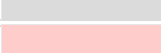



















































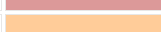


Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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







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

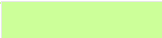

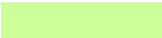
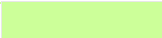
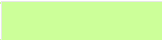








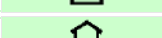
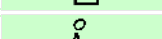
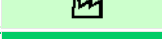



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	









<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	






















Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

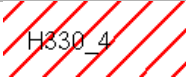
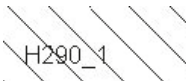
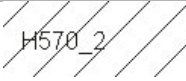
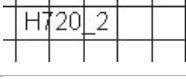

<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

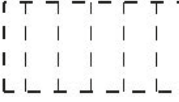
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	







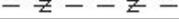








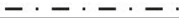





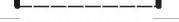





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål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











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

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

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

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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
<b>RpJuridiskLinje</b>	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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



## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

	BYGGEOMRÅDER
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Områder for forretning
	Områder for kontor
	Områder for industri / lager
	Områder for fritidsbebyggelse
	Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
	Offentlig barnehage
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Offentlig kirke
	Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
	Offentlig administrative bygg
	Område for særskilt angitt allmennyttig formål
	Allmennyttig barnehage
	Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
	Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
	Allmennyttig kirke
	Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
	Allmennyttig administrasjon
	Områder for herberger og bevertningssteder
	Hotell med tilhørende anlegg
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

	LANDBRUKSOMRÅDER
	Område for jord- og skogbruk
	Område for reindrift
	Område for gartneri
	Område for parsellhager
	Annet landbruksområde

## OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
	Kjørevei
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg

	Gatetun
	Torg
	Rasteplass
	Parkeringsplass
	Kollektivanlegg (for buss og drose)
	Bussterminal
	Busholdeplass
	Drosjeholdeplass
	Jernbane
	Sporvei / forstadsbane
	Flyplass med administrasjonsbygninger
	Flyplass / taxebane
	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
	Havneområde (landdelen)
	Kai
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Trafikkområde i sjø og vassdrag
	Skipsted
	Havneområde i sjø
	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
	Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

	FRIOMRÅDER
	Park
	Turveg
	Skiløype
	Anlegg for lek
	Anlegg for idrett og sport
	Leirplass
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Småbåthavn
	Regattabane
	Annet friområde i sjø/vassdrag

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

	FAREOMRÅDER
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
	Skytebane
	Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
	Område med rasfare
	Område med flomfare
	Område med særskilt angitt annen fare

## SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

	SPESIALOMRÅDER
	Privat vei
	Parkbelte i industristrek

	Campingplass
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Golfbane
	Grav- og urnelund
	Privat småbåtanlegg (land)
	Privat småbåtanlegg (sjø)
	Område for anlegg i grunnen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
	Drikkevannsmagasin
	Vann- og avloppsanlegg
	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
	Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
	Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
	Fiskebruk
	Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
	Frisiktsone ved vei
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Grunnvannsmagasin
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernområde (på land)
	Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Klimaverområde
	Bevaringsområde for bygninger og anlegg
	Bevaring av bygninger
	Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Område for steinbrudd og masseuttak
	Andre områder for vesentlige terrengingrep
	Område for reindrift
	Pelsdyranlegg
	Handelsgartneri
	Område for særskilt anlegg
	Taubane
	Fornøyelsespark
	Vindkraft
	Annet spesialområde

## FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

	FELLESOMRÅDER
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårds plass
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntareal
	Annet fellesareal for flere eiendommer

## FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## KOMBINERTE FORMÅL

## KOMBINERTE FORMÅL

	Bolig / Forretning
	Bolig / Forretning / Kontor
	Bolig / Kontor
	Bolig / Offentlig
	Forretning / Kontor
	Forretning / Kontor / Industri
	Forretning / Industri
	Forretning / Kontor / Offentlig
	Forretning / Offentlig
	Kontor / Industri
	Kontor / Offentlig
	Kontor/Bensinstasjon
	Offentlig / Allmennyttig
	Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
	Annet kombinert formål
	Rekkefølgebestemmelser
	Midlertidig trafikkområde
	Uyansert formål

## Begrensninger grense

	Reguleringsplan faregrense
	Reguleringsplan restriksjonsgrense
	Reguleringsplan bevaringsgrense
	Reguleringsplan fornyelsesgrense
	Reguleringsplan rekkefølgegrense

## Reguleringsformål

	500 - Fareområde
	510 - Høyspenningsanlegg
	520 - Skytebane
	530 - Ildsfarlig opplag ol
	540 - Rasfare
	550 - Flomfare
	590 - Særskilt angitt fare
	640 - Frisiktsone
	641 - Restriksjonsområde flyplass
	645 - Grunnvannsmagasin
	646 - Nedslagsfelt for drikkevann
	660 - Bevaringsområde
	661 - Bevaring av bygninger
	662 - Bevaring av anlegg
	663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
	800 - Fornylesområder
	991 - Formålsrekkefølge
	992 - Midlertidig trafikkområde

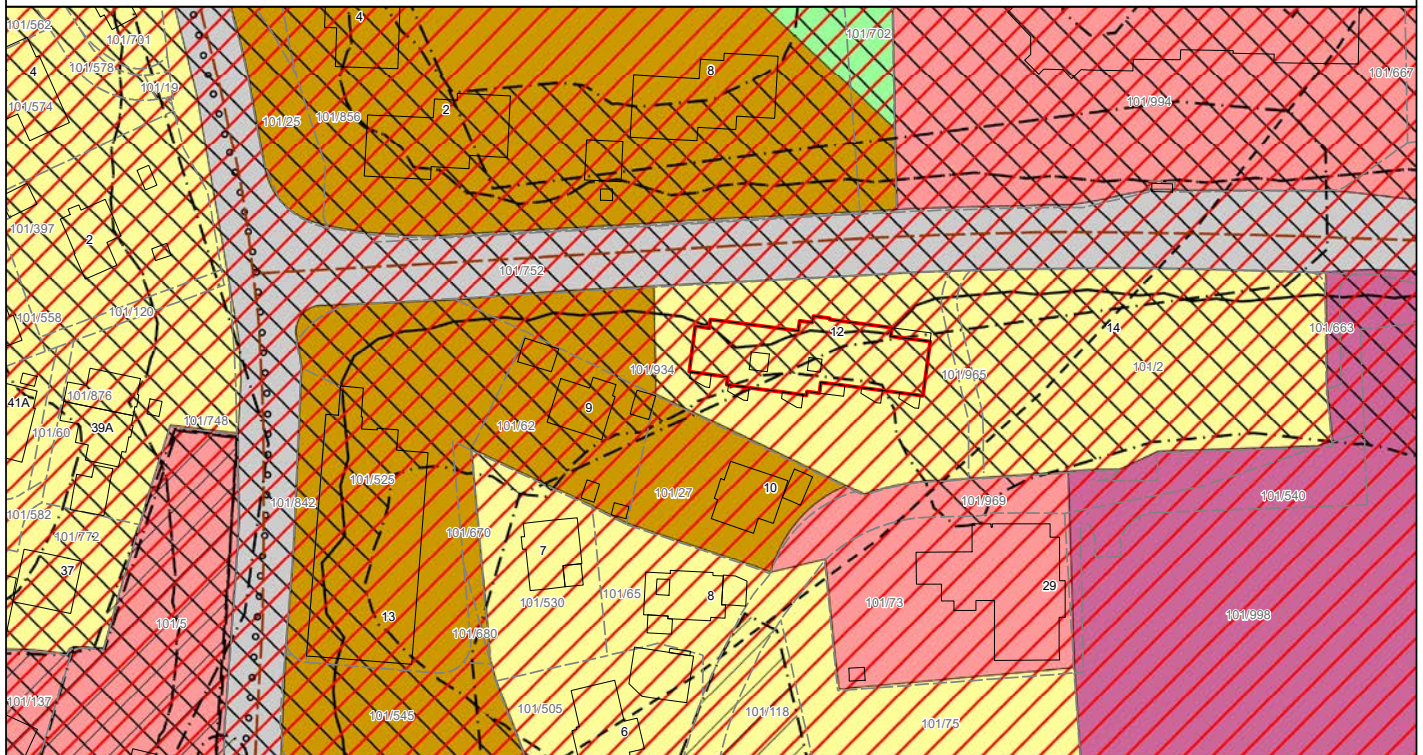


# Kommuneplan

Adresse: Hommersandbakken 12, 4311 HOMMERSÅK  
Gnr/Bnr: 101/934/0/1  
Dato: 2025-01-23 Planident: 202005  
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

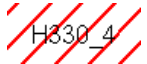
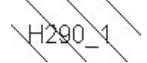
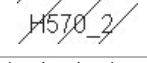
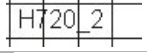
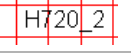
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		



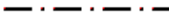


<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
































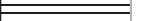








































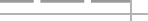



























<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdseil		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

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

## SAMEIEVEDTEKTER FOR HOMMERSANDBAKKEN 12

### § 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Hommersandbakken 12

### § 2. SAMEIETS GJENSTAND

Gjenstand for sameiet er de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 101 bnr 934 i Sandnes kommune, bestående av 15 seksjoner.

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen. I tillegg tilligger det en bod og parkeringsplass i u.etg som tilleggsareal.

For så vidt gjelder terrasser er det kun plattingen som er en del av hoveddelen til den enkelte bruksenhet. Den ytre ramme for disse, sånn som rekkverk, leegger, reisverk mv., er å anse som fellesareal på linje med bygningskroppen for øvrig (reisverk, *kledning*), og således bl.a. undergitt de ordensregler som er gitt for sameiet.

Sameiebrøken fastsettes på grunnlag av den enkelte eierseksjons areal (BRA) eksklusive tilleggsarealene.

Den enkelte eierseksjon skal benyttes til boligformål.

### § 3. BRUK, VEDLIKEHOLD M.V.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet inkludert tilleggsarealet samt rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering.

Den enkelte bruksenhet kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 2 ovenfor. Den enkelte eierseksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er forutsatt. Med samme begrensning kan et flertall av sameierne vedta endret bruk av fellesarealene.

Årsmøtet kan, under hensyntagen til ovenstående, fastsette reglement for hvorledes fellesarealer skal benyttes -herunder regler for lagring i garasjeanlegget, oppheng av blomsterkasser, tørkestativ eller lignende på fellesarealet, på terrasser mv.

### § 4. RETTSLIG RÅDERETT

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

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).

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier.

Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

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

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

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte sameier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter. Overdragelse kan og skal nektes godkjent av sameierne hvis ny eier ikke har vedtatt sameiets vedtekter eller husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

## **§ 5. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONER**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

## **§ 6. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Styret skal utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

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,-).

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **§ 7. FELLESUTGIFTER**

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon -så som utgifter til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, vedlikehold av felles tekniske anlegg, eiendomsforsikring, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, kostnader ved vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar mv. -skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Fjogstad Hus Eiendom AS skal bære felleskostnadene frem til blokkene er innflyttingsklare.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter, som vedtas av årsmøtet eller styret. Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hvert et år konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

## **§ 8. ÅRSMØTET**

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

I årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett medlem fra eier av hver seksjon har rett til å være til stede på årsmøte og til å uttale seg.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en sameier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet, Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og 2 valgte sameiere valgt av årsmøtet, Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 9. ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

## **§ 10. ÅRSMØTETS KOMPETANSE**

Årsmøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst to tredjedels flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- styrets årsberetning,
- styrets regnskap for foregående kalenderår,
- valg av styre,
- årlig vedlikeholdsprogram.

Med mindre annet følger av lov eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
- fastsetting av vedtekter og endringer av disse,
- vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 49, 2. ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

## **§ 11. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme møte som for ordinært årsmøte.

## **§ 12. INHABILITET**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **§ 13. STYRE**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer samt to varamedlemmer som alle velges av årsmøtet, Ett av medlemmene skal være leder.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styremedlemmene herunder varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en

kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 14. FORVALTNING AV EIENDOMMEN**

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet,

Herunder skal styret:

- Innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder innkreve et å konto beløp fra hver sameier forskuddsvis hvert kvartal, til dekning av fellesutgifter,
- Besørge, utvendig, vedlikehold, reparasjon, vaktmestertjenester og renhold av eiendommen,
- Besørge vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

#### **§ 15. INFORMASJON TIL SAMEIERNE**

Styret skal informere sameierne dersom det under forvaltningen av eiendommen oppstår behov for å iverksette tiltak, som ikke er behandlet på årsmøtet og som må anses å være av vesentlig betydning for sameierne, herunder tiltak som vil pådra sameierne kostnader utover den budsjetterte kostnadsramme. Likedan skal sameierne varsles dersom vedlikeholdsarbeid kan føre til hindringer når det gjelder bruk av fellesareal.

#### **§ 16. REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom årsmøtet i henhold til § 14 ovenfor beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.



## § 17. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

## § 18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier. **Fjogstad-Hus Eiendom AS holder eiendommen forsikret frem til overtakelse.**

## § 19. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## § 20. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## LOV OM EIERSEKSJONER

Ut over sameieavtalen kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Revidert 15. mai 2024

Vedlegg I: Plantegning over plassering av boder og parkeringsplasser dateres.

## Ordensregler

### Husordensregler for Hommersandbakken 12

Sameiets styre eller den de bemyndiger påser at ordensreglene blir overholdt.

1. Alminnelige ordensregler: Boligene med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader på sameiets eiendom. Meld fra til styret ved oppståtte skader/feil.
2. Vis hensyn: Når vi bor så tett innpå hverandre som vi gjør er det overordnede at alle prøver å vise hensyn til hverandre og forsøker å unngå konflikter.
3. Regler om ro i leilighetene: Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2300 og 0600.
4. Reparasjoner/ombyggingsarbeider: Støyende arbeid skal ikke utføres på søndager og helligdager samt 24/12. Mandag til fredag kan slikt arbeid utføres fra kl. 0800 til 2000. På lørdager fra kl. 0900 til 1800.
5. Vaskemaskiner/oppvaskmaskiner: Disse skal ikke benyttes mellom kl. 2300 og 0600.
6. Risting av tepper og lignende: Ikke rist tepper og lignende fra terrassen.
7. Tørking av klær på terrassen: Skal fortrinnsvis skje under rekkverkhøyde, men det er tillatt å bruke vanlige gulvstående tørkestativ.
8. Ristene (slukene) på balkongene: Må til enhver tid holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
9. Sjøppel: Bosset behandles i henhold til regler for kildesortering fra Sandnes kommune. Vær spesielt oppmerksom på at det skal kastes matavfall i spesialposer i de brune dunkene, og kun papir og papp i dunkene med blått lokk.
10. Sykler, ski, barnevogner og lignende: må ikke settes i trapperom og ganger. Utenfor må sykler og lignende parkeres slik at de ikke sjenerer andre.
11. Gjesteparkering og handikapp: Denne parkering skal brukes av gjester til sameie. Handikapp er merket og skal kun brukes av bil med handikappmerket. Alle beboere må parkere i garasjelegget. De som har flere biler må sette den/de andre bilen(e) på komunal parkering (f.eks ved kirkegården).
12. Inngangsdøren skal alltid være låst.

Hilsen styret i Hommersandbakken 12, Hommersåk 05.01.2014

## **Innkalling til ordinært årsmøte Hommersandbakken 12**

**15.05.2024 kl. 18.00 sted: Hommersandbakken 12 leil. 501**

Alle seksjonseiere i Hommersandbakken 12, 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;  
Styreleder 10.500,- Styremedlem 4000,-.

#### **5. Valg av styremedlemmer**

Valg av styreleder som velges for 2 år.

Styremedlem som velges for 2 år.

Styreleder kandidat: Helene Eikesdal

Styremedlem: Eva Ravndal

Styremedlem: Kjetil Fosse står ett år til.

#### **6. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall**

Tilleggstekst til sameiets vedtekter §4: «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).»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

#### **7. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker

#### **8. Undertegning av protokoll**

Hommersåk, 02.05.2024

Mvh Styret

Hommersandbakken 12

## **FULLMAKT**

Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å møte og avgi stemme på  
mine vegner på ordinært årsmøte, den 15. mai 2024.

Hommersåk, \_\_\_\_\_2024

.....  
(sameier underskrift)

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

# Årsregnskap 2023 Sameiet Hommersandbakken 12

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Ravndal, Eva Vigdis (18.11.1950), signert 05.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Fosse, Kjetil (20.08.1962), signert 07.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- EIKESDAL, Helene (31.10.1996), signert 05.05.2024 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet inneholder

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



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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

## Hommersandbakken 12

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2023	2023	2022	2024
<b><u>Inntekter</u></b>					
Felleskostnader		409 512	409 489	316 186	409 489
Fjernvarme		141 128	75 000	118 052	75 000
Varmt tappevann		6 890	10 000	4 508	10 000
Forbruksvann		63 697	45 000	45 881	45 000
Renovasjon		44 820	44 745	44 820	44 745
Måler avregning		8 656	9 521	7 656	9 521
TVpakke		35 820	35 820	35 820	35 820
ELB		16 560	0	0	0
Diverse		0	500	500	500
<b>Sum inntekter</b>		<b>727 083</b>	<b>630 075</b>	<b>573 423</b>	<b>630 075</b>
<b><u>Kostnader</u></b>					
Lønnskostnader	1	21 108	28 145	21 108	28 145
TV pakke		32 839	39 408	39 406	39 408
Renovasjon		103 924	90 000	95 927	105 000
Energi	2	121 639	150 927	137 369	150 927
Renhold		33 423	25 022	28 689	25 022
Vaktmester		61 075	46 560	52 229	46 560
Drift og vedlikehold	3	122 425	208 002	91 778	208 002
Vedlikeholdsavsetninger	4	70 000	70 000	70 000	70 000
Honorar regnskapsfører FF		29 112	33 385	26 394	33 385
Honorar FF videre fakturert		0	500	500	500
Konsulent/Juridisk bistand mm		12 969	7 719	5 719	7 719
Forsikringspremier		32 075	29 205	30 809	29 205
Administrasjonskostnader	5	9 105	10 625	9 279	10 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>649 695</b>	<b>739 498</b>	<b>609 207</b>	<b>754 498</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 389</b>	<b>-109 423</b>	<b>-35 783</b>	<b>-124 423</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>					
Annen renteinntekt		4 509	966	2 885	966
Annen rentekostnad		0	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>4 509</b>	<b>966</b>	<b>2 885</b>	<b>966</b>
<b>Resultat</b>		<b>81 898</b>	<b>-108 457</b>	<b>-32 898</b>	<b>-123 457</b>

## Hommersandbakken 12

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordinger		-2	2 542
Andre kortsiktige fordringer		116 337	175 799
Bankinnskudd		459 674	419 280
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>576 009</b>	<b>597 621</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>576 009</b>	<b>597 621</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent Egenkapital	6	31 906	-49 992
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 906</b>	<b>-49 992</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser	4	503 745	560 025
Langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 698	40 559
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		17 661	47 029
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>60 904</b>	<b>87 588</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>690 929</b>	<b>647 613</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>576 009</b>	<b>597 621</b>

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

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

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

## Hommersandbakken 12

### Note 0 Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

### Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

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

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	18 500	18 500
Arbeidsgiveravgift	2 608	2 608
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>21 108</b>	<b>21 108</b>

### Note 2 Energi

	2023	2022
EL felleareal	112733	128775
Måleravregning	8906	8594
Sum	121639	137369

### Note 3 Vedlikehold

	2023
Port og Dører	8000
Heis	23088
Brannalarm	53167
Fasade*	111250
Sprinkler	20094
VVS kanal vifte*	4004
VVS vent	9595
Sandkasse*	11027
Takrenner	4833
Elektro	3648
Sum	248705
Sum*	-126280
Sum	122425

\* 126 280 er ført mot avsetning til vedlikehold



**Note 4 Avsetning til fremtidig vedlikehold**

	<b>Regnskap</b>	<b>Årets avsetn</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>
Avsetning til vedlikehold	503 745	-56 280	560 025
<b>Sum avsetning til vedlikehold</b>	<b>503 745</b>		<b>560 025</b>

**Note 5 Administrasjonskostnader**

Beskrivelse	2023	2022
Web drift	1875	2500
Admkost,porto,utsendel	5730	6779
Andre driftskostnader	1500	0
Sum	9105	9279

**Note 6 Egenkapital**

	<b>Regnskap</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskap</b>
	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>
Egenkapital	31 906	81 898	-49 992
<b>Sum egenkapital</b>	<b>31 906</b>		<b>-49 992</b>

Styret foreslår at underskuddet føres mot udekket tap.

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 7 Disponible midler**

Netto disponible midler er pr. 31.12.2023 kr. 535 651

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

## Årsrapport fra styret Hommersandbakken 12

Sameiet Hommersandbakken 12, org. nr. 912841421, holder til i Sandnes, og består av i alt 15 leiligheter

### Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Helene Eikesdal
Styremedlem	Kjetil Fosse
Styremedlem	Eva Ravndal

### Styrets arbeid

#### Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt ett styremøte.  
Styret har holdt telefonisk kontakt.

Vi ønsker nye sameiere velkommen til sameiet.

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

- oppfølging avtaler/leverandører
- soping av uteområde
- vårrydd
- enkle vaktmester tjenester
- sprøytet grønske

### HMS-arbeid

- Hms runder. Her har styremedlemmer fulgt med på fellesarealer og strødd ved behov, uten at det er loggført.

### Styret har følgende planer for videre arbeid:

- Male bygning
- følge opp avtaler
- styret ber om at gjesteparkering ikke brukes av sameiere
- rengjøring svalganger

- vedlikehold busker og hage
- Hms runder
- Brannalarm test
- Skifte pulverapparater i leiligheter og fellesarealer. Dette må leilighetene betale for. Dette er blitt informert om og gjort av samtlige.

## Sameiets drift og økonomi

### **Forretningsførsel**

Resultat24 AS utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

### **Forsikring**

Bygningen er forsikret gjennom KLP forsikring. Egenandel ved skader utgjør kr 10.000,-. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

***Styret må kontaktes umiddelbart i alle saker som kan angå sameiets forsikringsforhold***

### **Økonomi**

Felleskostnadene har økt 30% fra 01.01.2023.

### **Sameiets løpende avtaler:**

- Avtale om forretningsførsel med Resultat24
- Leveranse av TV og Internett med Lyse
- Serviceavtale for heisene og alarm for heisene med Otis
- Serviceavtale for brannvernutstyr med Boservice
- Serviceavtale for uteanlegg og renhold med Boservice
- Vask er Elite
- Brannalarm er direkte brannvesen
- auto dører + port ved Port og dør
- el sjekk v/Boservice
- service vedlikehold teknisk rom v/Boservice

Årsrapporten er godkjent av styret 30.05.2024

# Protokoll 2024 Sameiet Hommersandbakken 12

## Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 20.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- Fosse, Kjetil (20.08.1962), signert 23.06.2024 med Signicat Sign BANKID
- EIKESDAL, Helene (31.10.1996), signert 23.06.2024 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet inneholder

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



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



### Slik ser du at signaturene er gyldig

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

## Protokoll årsmøte Hommersandbakken 12

15.05.2024 sted: Hommersandbakken 12 leil. 501

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. Kjetil Fosse og Helene Eikesdal ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 8 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 2000

Estemmig vedtatt

### 5. Valg av styremedlemmer

Styreleder Helene Eikesdal på valg 2025

Styremedlem: Kjetil Fosse står ett år til.

Styremedlem kandidat Kjetil Simonsen trer inn for Eva Ravndal

Vedtatt ved akklamasjon

Etter dette består styret av følgende medlemmer

Rolle	Navn	Adresse	På valg
Styreleder	Helene Eikesdal	Hommersandbakken 12	2025
Styremedlem	Kjetil Simonsen	Hommersandbakken 12	2025
Styremedlem	Kjetil Fosse	Hommersandbakken 12	2025

### 6. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

Tilleggstekst til sameiets vedtekter §4: «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).»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

Enstemmig vedtatt

### 7. Inkomne saker

Ingen inkomne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 20.06.2024
- Fosse, Kjetil (20.08.1962), 23.06.2024
- EIKESDAL, Helene (31.10.1996), 23.06.2024

Forseglet av



Posten Norge

# Nabolagsprofil

Hommersandbakken 12 - Nabolaget Amboltveien - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Riska aldersheim Linje 45, N96	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	18 min 13.9 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 30 km
Stavanger Sola	28 min

## Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 163 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 336 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Maudland skole (1-7 kl.) 229 elever, 14 klasser	26 min 1.9 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 342 elever, 12 klasser	10 min 0.7 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	16 min 13.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 13.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Hommersåk Kai	6 min
---------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

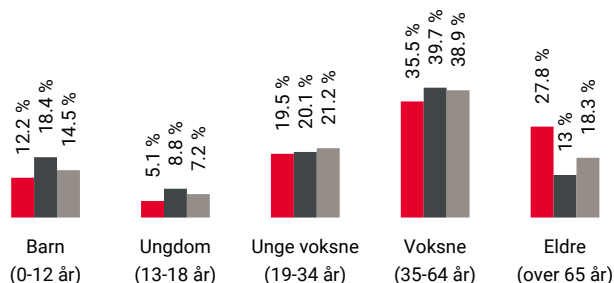
Veldig bra 83/100



## 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 0.3 km
Riska barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.6 km
Trollhaugen foreldrelagsbarnehage (1-5 ... 59 barn	11 min 0.8 km


## Dagligvare


Kiwi Bryggen Hommersåk	4 min
Coop Extra Riska PostNord	6 min 0.4 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 95/100

 **Gateparkering**  
Lett 92/100

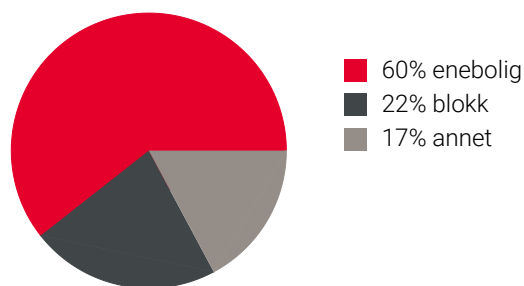
## Sport

 Riska skole 6 min   
Ballspill, friidrett 0.4 km

 Hommersåk skole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, friidrett 0.5 km

 Sport 4 you 2 min 

## Boligmasse





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

Sitat fra en lokalkjent

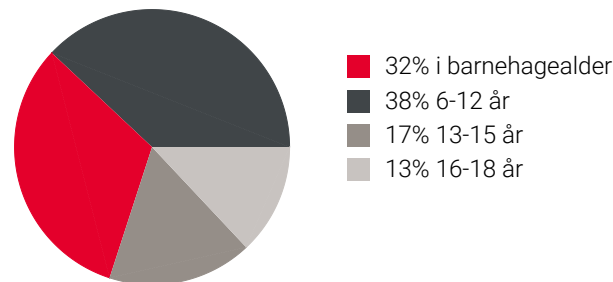


## Varer/Tjenester

 Bryggen Senter Hommersåk 4 min 

 Vitusapotek Hommersåk 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

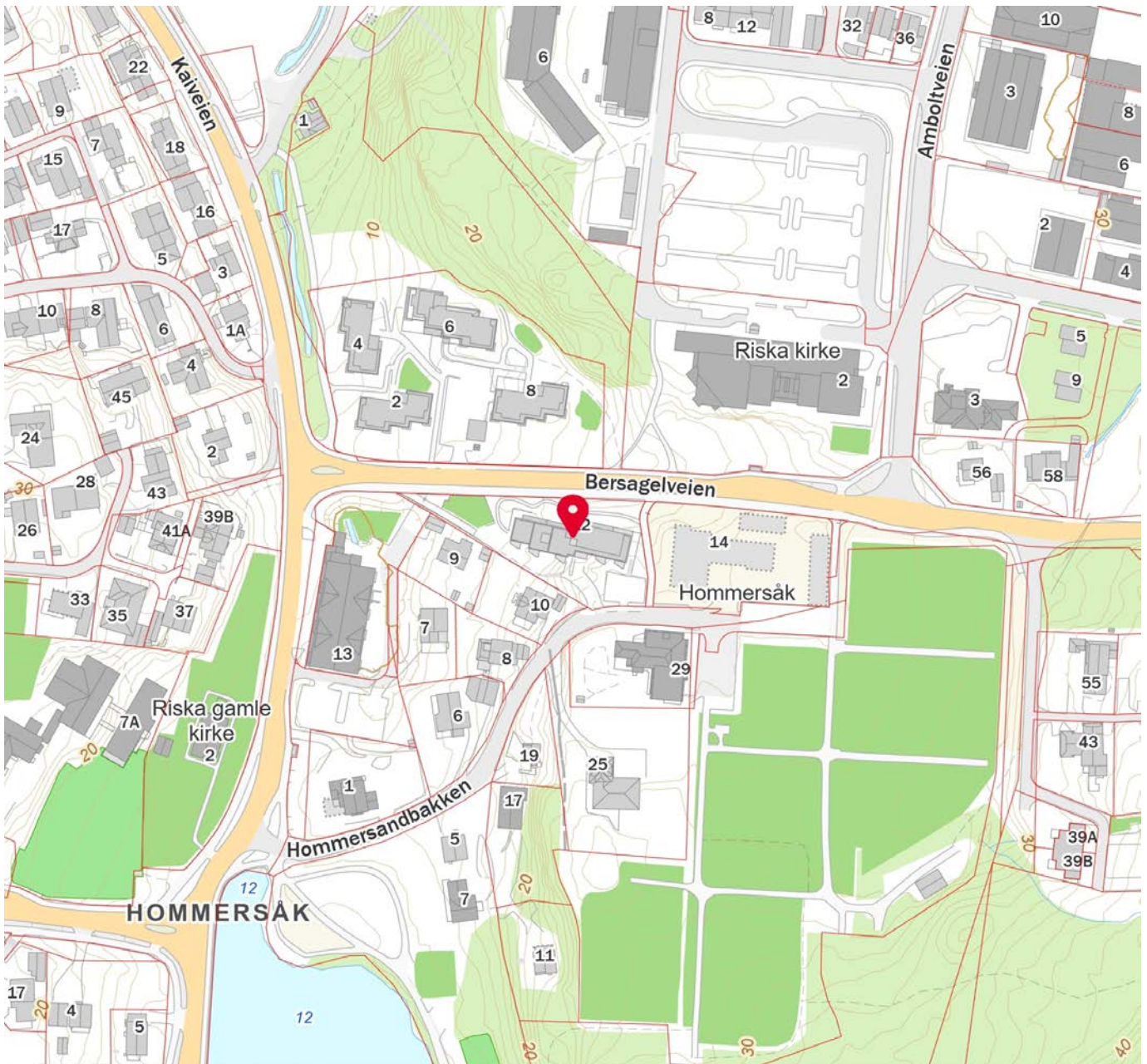
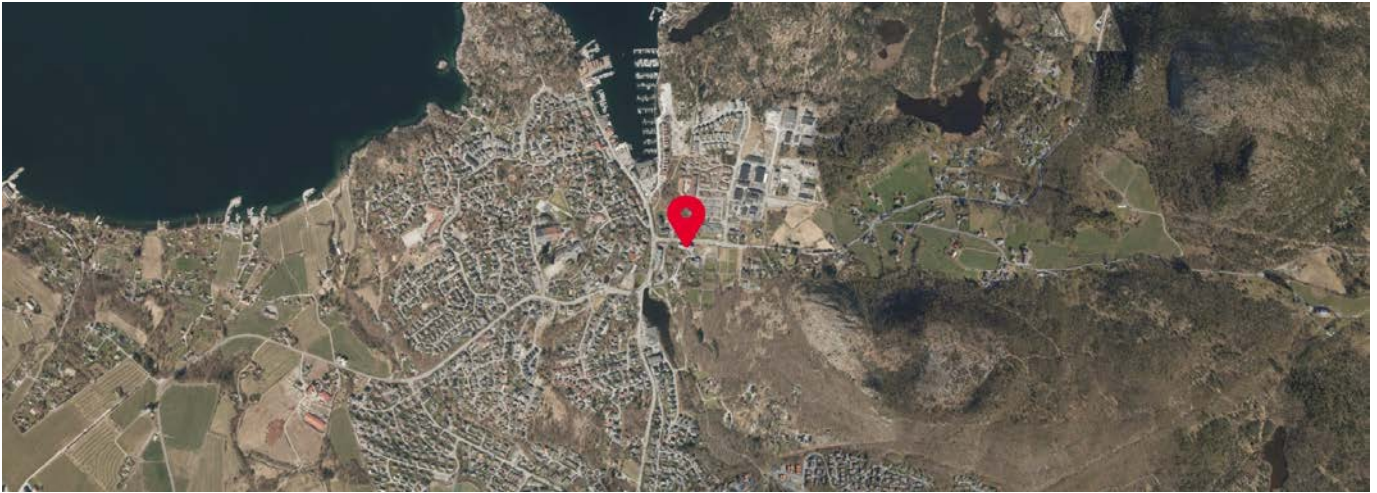


0% 45%

 Amboltveien  
 Hommersåk  
 Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





# Elsker du boligen?

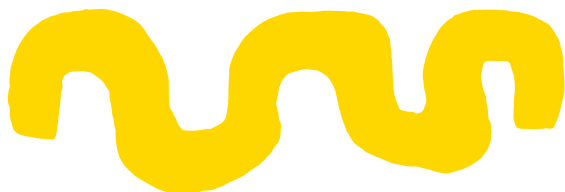


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg.  
Ta kontakt på [kundeservice@rogalandsparebank.no](mailto:kundeservice@rogalandsparebank.no) eller 51 67 67 00  
og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på [rogalandsparebank.no](http://rogalandsparebank.no).  
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland  
Sparebank**



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Hommersandbakken 12, leil. 101  
4311 HOMMERSÅK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

**Telefon:** 450 07 761  
**E-post:** trond.kristoffersen@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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre