notar



Hommersåk

Borgveien 2F

Leilighet | BRA-i/BRA Total 65/70 kvm | 1 soverom

Totalpris kr. 2 777 240,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK
Prisantydning	Kr 2 690 000,-
Omkostninger	Kr 87 240,-
Totalpris	Kr 2 777 240,-
Fellesutgifter	Kr 300,-
BRA-i/BRA Total	65/70 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1976
Soverom	1
Etasje	1

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	21
Om eiendommen	27
Vedlegg	44
Budskjema	87

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Espen Iversen Seheim

Eiendomsmeglerfullmektig

es@notar.no
479 24 777

Jeg er utdannet ved Handelshøyskolen BI i Stavanger og har over 20 års erfaring innen salg. Jeg vet at de beste resultatene skapes gjennom tillit, engasjement, tilgjengelighet og godt samarbeid.
Med et sterkt konkurranseinstinkt og stort engasjement for faget jobber jeg målrettet for å oppnå best mulig pris for din bolig. Hvert salg er unikt, og dine ønsker og behov står alltid i sentrum. Gjennom god markedsføring, tett oppfølging og en gjennomtenkt strategi legger jeg til rette for et best mulig resultat.
For meg handler et vellykket boligsalg om mer enn pris. Trygghet, god kommunikasjon og personlig oppfølging skal prege hele prosessen ,slik at både selger og kjøper sitter igjen med en god opplevelse.
Mitt mål er at du skal være så fornøyd med både oppfølgingen og resultatet at du gjerne anbefaler meg videre til venner og bekjente. Det er den beste bekreftelsen på tillit, kvalitet og godt utført arbeid.

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende og hyggelig boligprat!

Velkommen til Borgveien 2F

Velholdt, lys og romslig selveierleilighet med en attraktiv beliggenhet på Hommersåk. Leiligheten ligger i 1. etasje og har enkel adkomst. En stor terrasse på hele 30 kvm gir gode muligheter for å nyte fine dager utendørs.

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet med kort gangavstand til skoler, barnehager, lekeplasser, idrettsanlegg og Hommersåk sentrum. På Bryggen senter finner du blant annet matbutikk, baker, apotek og flere butikker.

Hommersåk byr på flotte naturopplevelser med vakker skjærgård, gjestehavn, badeplasser og gode turmuligheter. Det er kort vei til sjøen, med fine bade- og turområder like i nærheten.







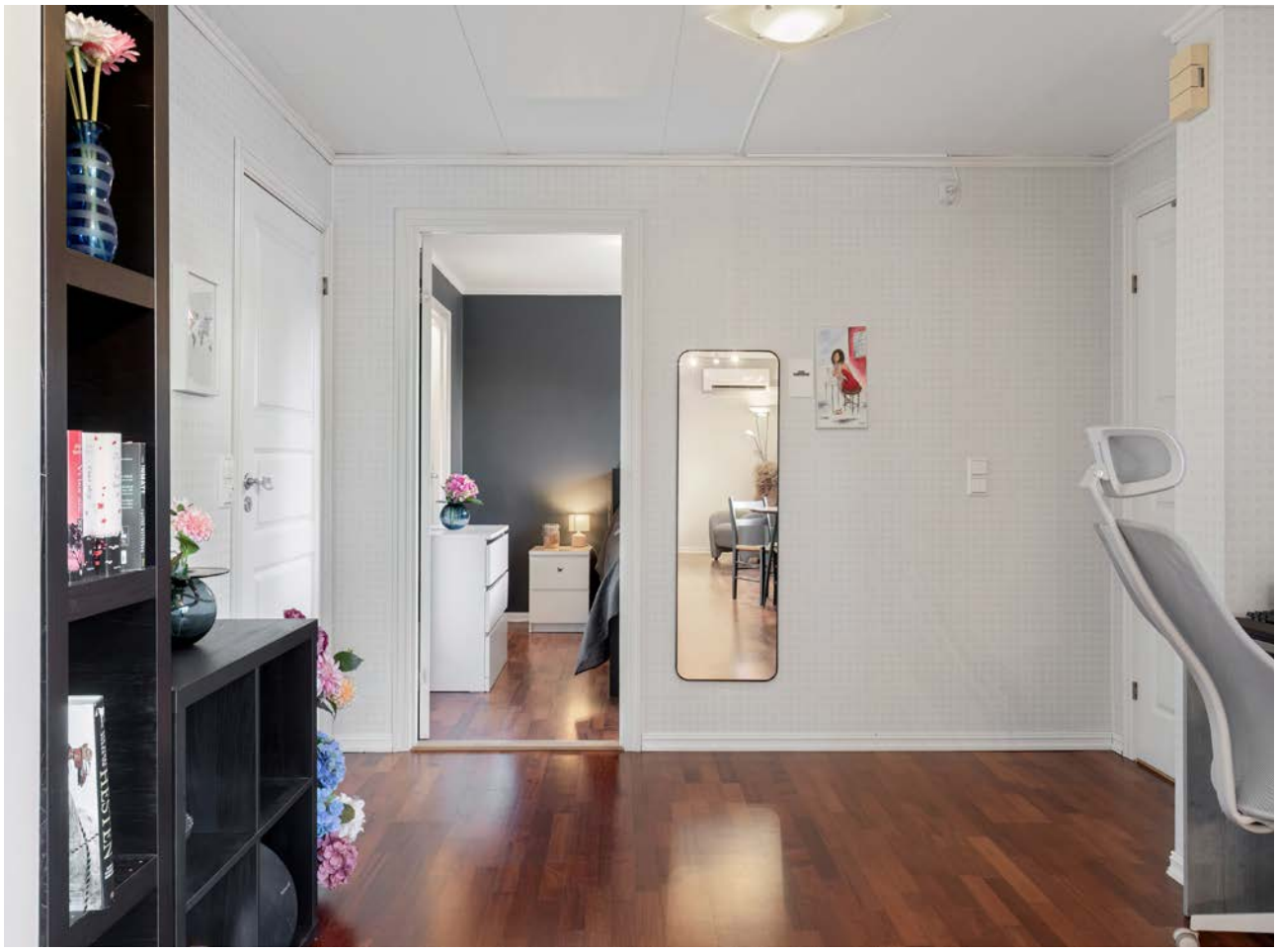













HESTEN










Whirlpool
STEAM
LAUNDRY



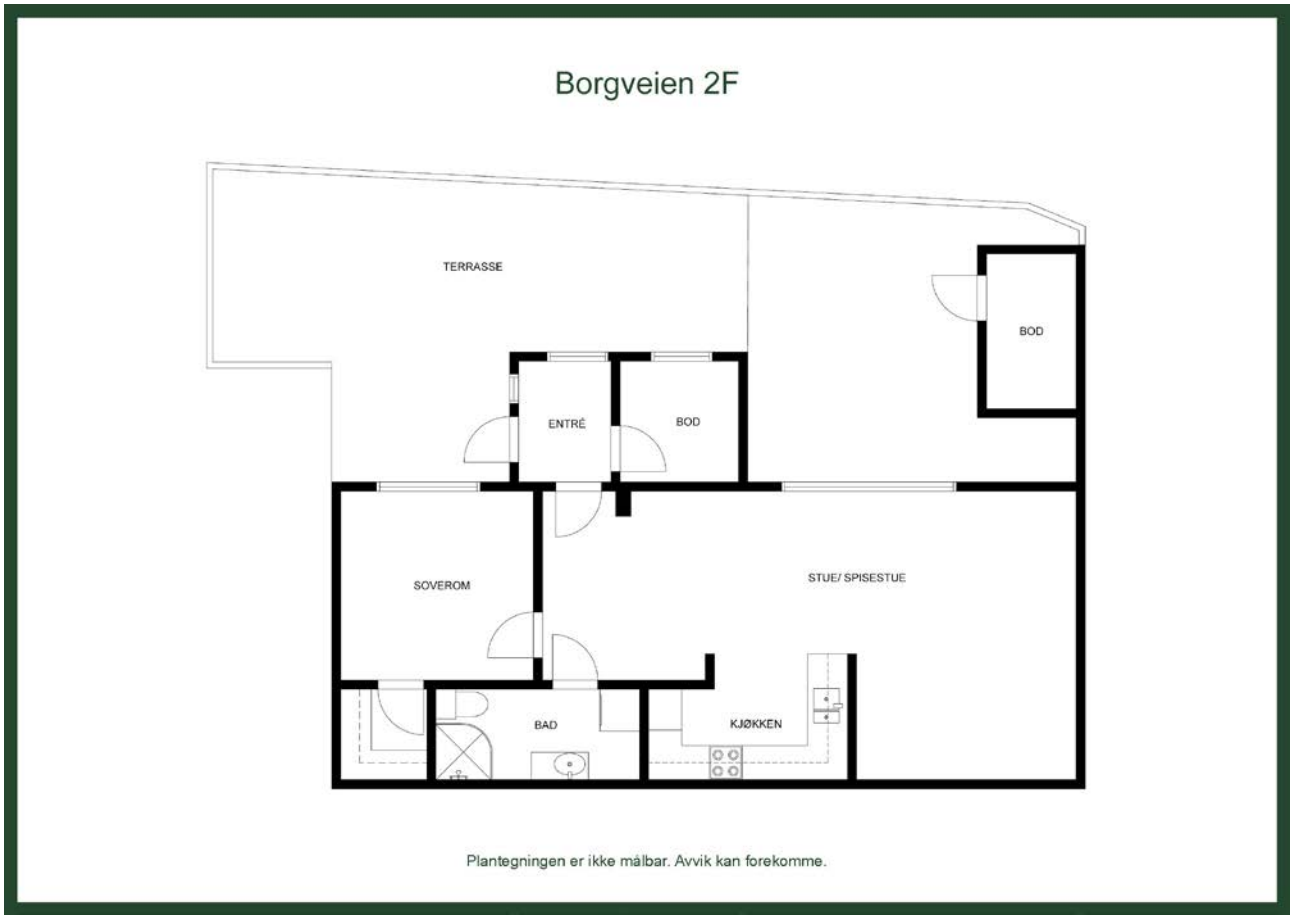

STEAM






JYSK




Borgveien 2F
TERRASSE
BOD
ENTRÉ
BOD
SOVEROM
STUE/ SPISESTUE
BAD
KJØKKEN
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.









Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Hommersåk, med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Her er det gangavstand til skoler, barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg, samt Hommersåk sentrum med et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

På Bryggen senter finner du blant annet matbutikk, baker, apotek og flere butikker. Hommersåk byr ellers på et variert og hyggelig nærmiljø, med vakker skjærgård, gjestehavn, flotte badeplasser og gode muligheter for fiske.

For den turglade finnes det flotte turområder like i nærheten, og sjøen med badeplasser og turstier er lett tilgjengelig. Området passer derfor godt for både aktive familier og deg som setter pris på nærhet til natur og sjø.

Det er gode bussforbindelser fra området, og Stavanger sentrum nås enkelt med hurtigbåt. For deg som pendler til Stavanger, er dette et svært praktisk og attraktivt alternativ.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nabolagsprofil

Borgveien 2F - Nabolaget Hommersåk sør/Bjelland - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Borgveien Linje 21, N96	2 min 0.1 km
Skeiane stasjon Linje L5	17 min 14.8 km
Stavanger Sola	30 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	30 min 29.4 km

Skoler

Hommersåk skole (1-7 kl.) 177 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Kyrkjevollen skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Maudland skole (1-7 kl.) 199 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Riska ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	17 min 12.6 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	17 min 14.1 km

«Kjempe flott natur og mange hyggelige naboer ! Barnevennlig, dyrevennlig, stille, rolig og koselig !»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

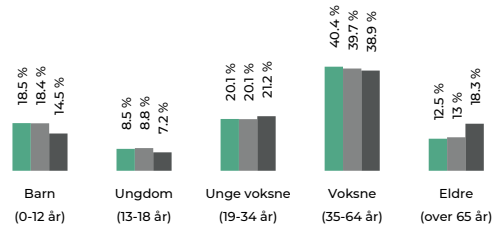
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hommersåk sør/Bjelland	1 552	564
Hommersåk	7 373	2 765
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lekeland barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Espira Eikenøtta naturbarnehage (0-5 ... 59 barn	9 min 0.8 km
Riska barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Hommersåk	12 min
Coop Extra Riska PostNord	13 min 1.1 km

FINN 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

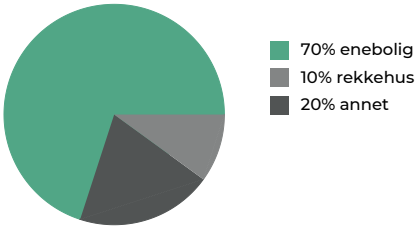
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Riska stadion Fotball	5 min 0.4 km
Gamle stemvei balløkke Ballspill	11 min 0.8 km
Sport 4 you	19 min
City Gym Sandnes	17 min

Boligmasse



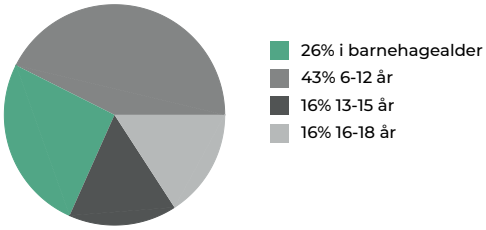
«Nært by, men fremdeles på landet.»

Sitat fra en lokalkjent

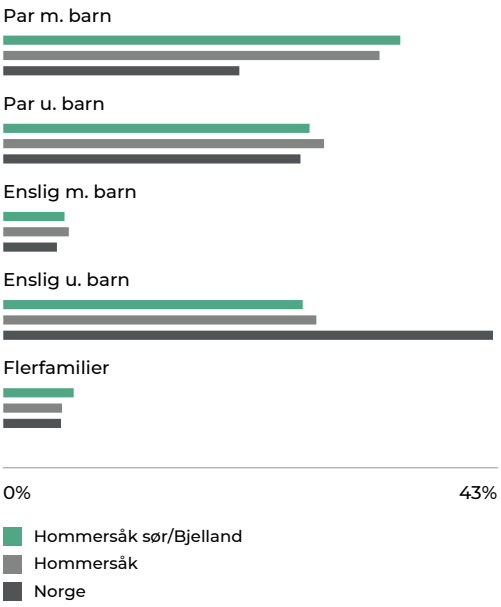
Varer/Tjenester

Bryggen Senter Hommersåk	17 min
Vitusapotek Hommersåk	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



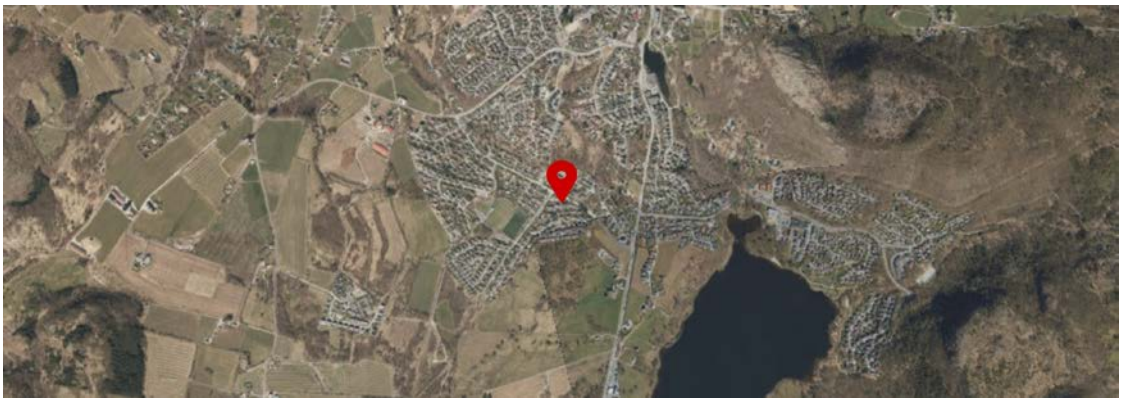
Familiesammensetning

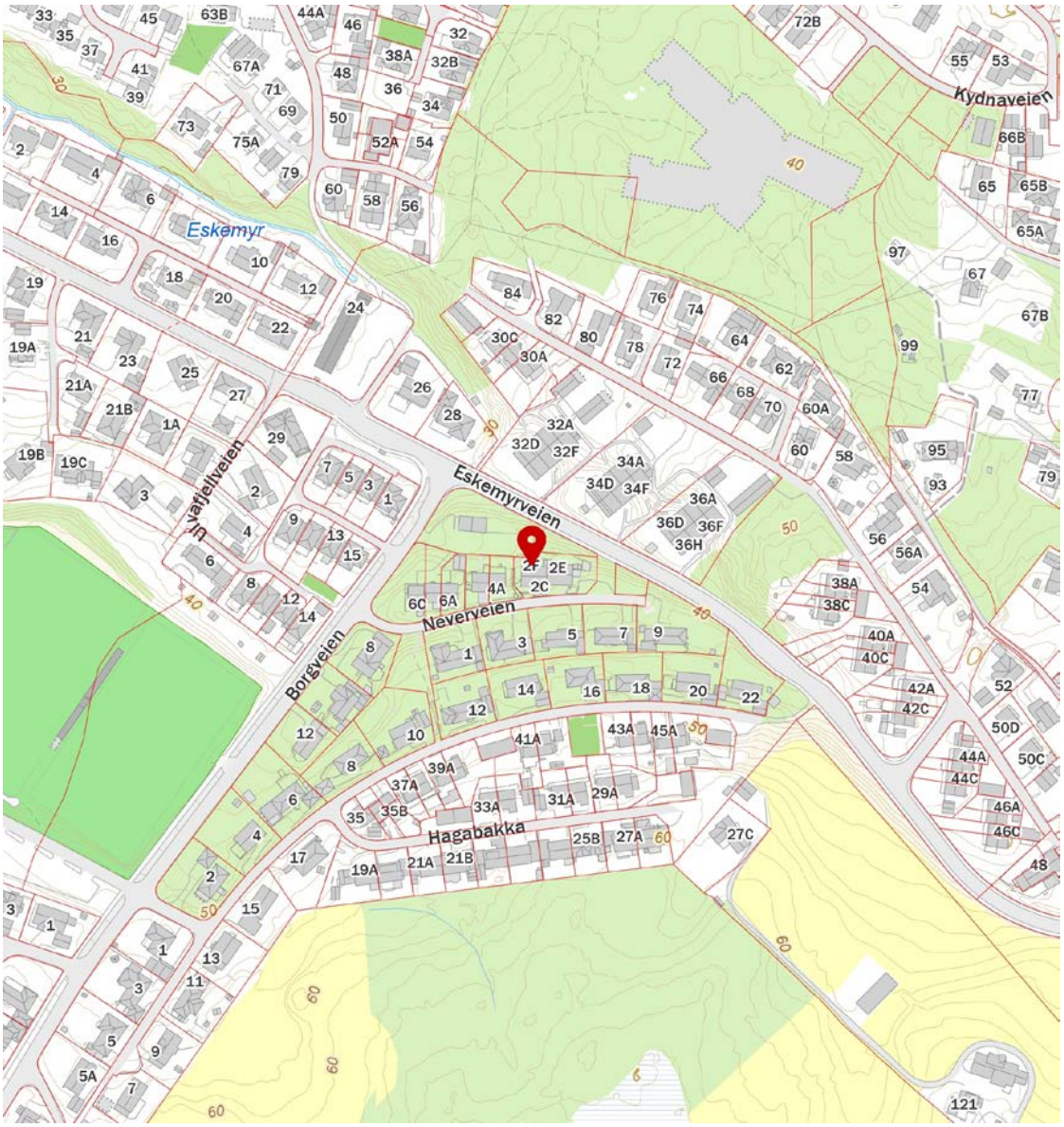


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN 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 2026

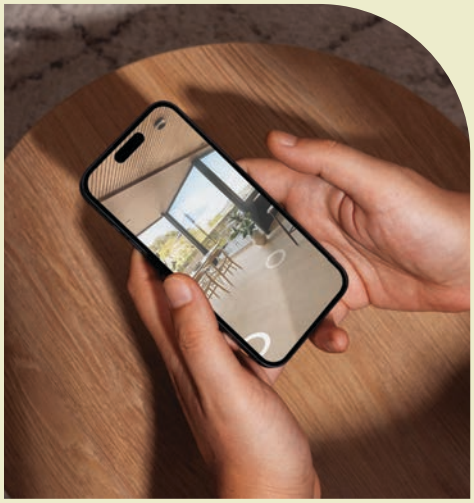
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Borgveien 2F

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK

Oppdragsnummer
12-0220/26

Selger
Ida Hetlelid

Matrikkel
Gårdsnummer 102, bruksnummer 777, seksjonsnummer 6, , ideell andel 1/1.
Gårdsnummer 102, bruksnummer 214, sameietype realsameie, ideell andel 1/11.
i Sameiet Neverveien/Borgveien med orgnr.: 928899756 i Sandnes kommune.

Eieform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Energiklasse
E

Info energiklasse
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Tomt
Eiet tomt på 782 kvm.

Beskrivelse av tomt
Opparbeidet og bebygd. Felles for sameierne.

Sameiebrøk
1/6

Takst
Tilstandsrapport datert 12.11.2026. utført av Torbjørn De Lange.

Byggeår
1976

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG
Taktekking på hovedtaket består av stål-/aluminiumsplater.Undertaket består av papp, sløyfer og lekter, opplyst fra 2018. Taket er kontrollert fra bakkenivå. Påbygget ved inngangspartiet har taktekking av papp. Alder på tekkingen er ukjent. Vindu i påbygget er fra 1988. Renner og nedløp er utført i plast, mens luftehatter og beslag er i sink. Det aktuelle fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøtene. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til lekkasje. Ikke kontrollert, da adkomst krever tilgang til en annen seksjon. Veggen er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass. Enkel boddør i tre. Terrasse på ca. 31 m² i impregnert tre med rekkverk. Rekkverket på terrassen er fra 2009, og de impregnerte gulvbordene er fra 2023.
Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG
Gulvet er parkett. Veggene er tapetserte og himlingen/ innvendig tak er av takess. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Underlaget
på tilbygget er ukjent. Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/søknadstidspunkt og det er ukjente nivåer av radon.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997– 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon og arbeidet på badet er ikke fagmessig utført. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm over 80 cm. Sluket er av plast. Tettesjiktets utførelse og type er ukjent. Membran er ikke synlig i sluk. Våtrommet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.Våtrommet har avtrekksventilasjon. Motstående dusjsonen er det etablert en innkassing for varmtvannsbereder (VVB). Måleresultat: 0.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobberrør fra byggeår. Avløpsrørene er av PP-plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke

sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst å være ukjent, antatt fra byggeår.
Branntekniske forhold er vurdert ved en visuell kontroll av synlige
og tilgjengelige bygningsdeler. Vurderingen omfatter ikke en fullstendig kontroll av bygningens branntekniske løsning eller dokumentasjon, men eventuelle synlige avvik vedrørende branncelleinndeling, rømningsveier, røykvarsling, slokkeutstyr og andre HMS-forhold kommenteres.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av tilstandsrapport utført av De Lange Takst AS ved Torbjørn de Lange datert 05.11.2026 og eiers egenerklæring datert 09.09.2026 som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet rør under vasken.

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, tømrerarbeid etc)?
- Ja
Beskrivelse: Sluket ved dusjen.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Butte av kledning ved dør.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Ja
Beskrivelse: Inngangsparti og bod, ikke byggmeld.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.
Området er regulert til bolig, friområde, felles lekeareal, kommunalteknisk virksomhet.

Det gjøres oppmerksom på at boligen ligger under retningslinjer for hensynssone H220 (gul støysone) i henhold til kommuneplanens arealdel for Stavanger kommune. Ved eventuelle framtidige bygge- eller søknadspliktige tiltak kan det bli stilt krav til nærmere vurdering av støyforhold.

Kommuneplan
plan-Id 202005
Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.15.2023

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sandnes kommune.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Gulvvarme på bad.
Varmepumpe.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/Internett/Bredbånd
Lyse/Altibox

Parkeringsforhold
Det er en biloppstillingsplass per leilighet og gjeste parkering på området rett nedenfor boligen.

Vei/Vann/Kloakk
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Eiendommen kan leies ut i sin helhet, ved langtidsutleie.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det ble gitt brukstillatelse på bygningen den 17.03.1976.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dette gjelder bl.a. påbygg inngangsparti og at stue er større enn på tegningen. Påbygg er ikke byggesøkt eller godkjent.
På originale tegninger er det en bod tilknyttet bad. Kjøkkenet er utvidet inn i tidligere bod og stue er utvidet med det som tidligere var inngangparti og bod.

Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke

godkjent for varig opphold - eks boder, disponibelt areal, hobbyrom). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Radonmåling

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

1.etasje: Kjøkken, entré, kontor, bad/vaskerom, stue, soverom, garderobe.
Utvendig bod.

1. etasje: Terrasse 31 m².

Standard

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Veggen er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.
Konsekvens/tiltak Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Taktekking
Taktekking på hovedtaket består av stål-/aluminiumsplater. Undertaket består av papp, sløyfer og lekter, opplyst fra 2018. Taket er kontrollert fra bakkenivå.
Påbygget ved inngangspartiet har taktekking av papp. Alder på tekkingen er ukjent. Vindu i påbygget er fra 1988. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Taktekking over inngangspartiet har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid. Konsekvens/tiltak

Det anbefales å innhente informasjon om alder og tilstand på taktekkingen over inngangspartiet, eventuelt få dette vurdert av fagperson.
Ukjent alder og tilstand medfører økt risiko for skjulte skader og redusert restlevetid, noe som kan føre til uforutsette utbedringsbehov.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av taktekkingen over inngangspartiet, da ukjent alder gir usikkerhet om tilstand og restlevetid.
Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til slitasje eller lekkasje, for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på
underliggende konstruksjoner.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Renner og nedløp er utført i plast, mens luftehatter og beslag er i sink. Det aktuelle fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøtene. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til lekkasje. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.
Konsekvens/tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen ved svikt i renner, nedløp eller beslag.

Utvendig > Tilbygg-Veggkonstruksjon og vindu
Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Vurdering av avvik: Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid. Konsekvens/tiltak Tilbyggets konstruksjonsoppbygning og utførelse er ukjent. Det har tidligere vært registrert råteskader i vindu og tilstøtende veggkonstruksjon, som ifølge eier er utbedret. Det er knyttet generell usikkerhet til tilbyggets konstruksjonsmessige utførelse, ettersom det ved tidligere utbedringsarbeider ble avdekket konstruksjonsmessige feil og svakheter. Det kan derfor ikke utelukkes at tilsvarende forhold forekommer i øvrige deler av tilbygget. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare konstruksjonens tilstand og eventuelle behov for ytterligere tiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon. Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Utvendig > Ytterdører
Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass. Enkel boddør i tre. Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon. Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og

levetid.

Utvendig > Utvendige trapper
Utvendige trapper i betong. Vurdering av avvik: Det er registrert sprekker i trappene og i muren langs forstøtningsmuren.

Innvendig > Overflater - gulv
Gulvet er parkett. Vurdering av avvik: Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Konsekvens/tiltak Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Underlaget på
tilbygget er ukjent. Vurdering av avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Konsekvens/tiltak Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og
omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler,varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler,osv)
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Vurdering av avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Konsekvens/tiltak Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
ETASJE > BAD/VASKEROM Vurdering av avvik:
Fugemasse mangler i hjørnet ved WC-kassen, og det er en stor fuge med mye masse i hjørnet over WC-kassen. Konsekvens/tiltak Det bør påføres godkjent fugemasse i hjørnet ved WC-kassen, og overflødig masse i hjørnet over WC-kassen bør fjernes og fugene utbedres av fagperson. Ufagmessig utførelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for
fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
ETASJE > BAD/VASKEROM Vurdering av avvik: Fugemasse mangler i hjørnet ved WC-kassen, og det

er en stor fuge med mye masse i hjørnet over WC-kassen.
Konsekvens/tiltak. Det bør påføres godkjent fugemasse i hjørnet ved WC-kassen, og overflødig masse i hjørnet over WC-kassen bør fjernes og fugene utbedres av fagperson.
Ufagmessig utførelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrommet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
ETASJE > BAD/VASKEROM Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak Uten tilfredstillende dreneringsløsning/ lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Konsekvens/tiltak. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Følgende punkter har fått TG IU (Ikke undersøkt)
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Ikke kontrollert, da adkomst krever tilgang til en annen seksjon.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer: Kjøl/fryseskap, stekeovn, koketopp, micro og oppvaskmaskin.
* Vaskemaskin og fryseboks i bod medfølger ikke.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 70 m²
TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 65 m² Kjøkken, entré, kontor, bad/vaskerom, stue, soverom, garderobe
BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
31 m²

Økonomi

Prisantydning
Kr. 2 690 000,-

Kommunale avgifter
Kr 12 439,- pr år 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter gjelder: Vann, avløp og renovasjon.
Avgiften fordeles på tolv terminer.

Felleskostnader
Kr. 300,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
Forsikring av bygg, årlig beløp på ca 3400.
Styreleder informerer om at kledning skulle vært byttet, dette har vært ute på anbud for sameiet og falt på kr.60.000 pr hustand, men ingen binding. Hver hustand har selv ansvaret for utførelse av sin seksjon.
Det gjøres oppmerksom på at det er varslet en økning av felleskostnader opp til kr.500,- per måned. Det er ikke bestemt når dette skal tre i kraft. Informasjonen er hentet fra styreleder.

Formuesverdi - Primær
Kr. 625 939,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær
Kr. 2 503 756,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 2 690 000,- (Prisantydning)
---
kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 67 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 87 240,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 2 777 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

1108/102/777/6:
01.07.1985 - Dokumentnr: 7190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:1108 Gnr:102 Bnr:777
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1635181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:777 Snr:6

01.07.1985 - Dokumentnr: 7190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:1108 Gnr:102 Bnr:777
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1635181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:777 Snr:6

1108/102/214:
01.07.1985 - Dokumentnr: 7190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:1108 Gnr:102 Bnr:777
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1635181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:777 Snr:6

01.07.1985 - Dokumentnr: 7190 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
Overført fra: Knr:1108 Gnr:102 Bnr:777
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1985 - Dokumentnr: 8823 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1635181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:102 Bnr:777 Snr:6

Grunnboksdato
21.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
7943996F-017-00002

Om sameiet
Sameiet består av seks (6) boligseksjoner på adressene Neverveien 2 a, b, c og d, og Borgveien 2 e og f. Eiendommen har gnr.102 Bnr.777 I Sandnes kommune

Andel Formue
Kr. 2 180,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger
Sameiet er enkelt drevet av partene som bor der, og det føres derfor ikke regnskap for sameiet.

Forkjøpsrett
Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, ingen vedtatte regler.

Vedtekter/Husordensregler
Det foreligger ikke noen vedtekter eller ordensregler.

Diverse opplysninger

Diverse
Plantegninger:
Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).
Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsiking tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
13.11.2026

Ansvarlig meglerforetak
NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

Megler
Espen Iversen Seheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Epost: es@notar.no

Ansvarlig megler
Fredrik Christensen, Eiendomsmegler
Epost: fc@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag	kr.	50000.00	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til ”Forbrukerinformasjon om budgivning” som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Borgveien 2F

Vedlegg

Tilstandsrapport utført av De Lange Takst AS ved Torbjørn de Lange datert 12.11.2026, egenerklæringsskjema datert 09.09.2026, energiattest, vedtekter, reguleringsplankart, grunnkart som følger vedlagt.
Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK

SANDNES kommune

gnr. 102,102, bnr. 777,777, snr. 6,6

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22542-1060 **Referansenummer:** PE8863

Foretak: DE LANGE TAKST AS **Takstingeniør:** Torbjørn de Lange

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

De Lange Takst AS



Rapportansvarlig



Torbjørn de Lange
Uavhengig Takstingeniør
torbjorn@delange-as.no
466 30 865

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1976 og fremstår med et generelt vedlikeholdsetterslep, særlig utvendig. Det er registrert betydelige råteskader i utvendig bordkledning (TG3), hvor det må påregnes omfattende utbedringer. Videre er det registrert flere avvik (TG2) knyttet til taktekking, takrenner, eldre vinduer, ytterdører og utvendige trapper.

Innvendig er det registrert enkelte fuktskadede gulvoverflater og lokale høydeforskjeller. Badet har flere avvik knyttet til mangelfull fagmessig utførelse, usikker membranløsning, sluk og manglende dokumentasjon. Det er også registrert avvik ved elektriske installasjoner som anbefales kontrollert av fagperson.

Tilbygg/påbygg: Tilbygget vurderes særskilt fra den øvrige bygningskroppen. Det er tidligere avdekket konstruksjonsmessige feil og råteskader i tilbygg, hvor deler ifølge eier er utbedret. Konstruksjonsoppbygningen er delvis ukjent, og det kan ikke utelukkes tilsvarende svakheter i øvrige deler av tilbygget. Tilbygget er ikke byggesøkt eller godkjent og avviker fra godkjente byggetegninger. Nærmere undersøkelser og avklaring av offentlig godkjenning anbefales.

Samlet sett må det påregnes kostnader til vedlikehold og utbedringer, særlig knyttet til utvendige bygningsdeler og våtrom. Takkonstruksjonen er ikke undersøkt, og skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taktekking på hovedtaket består av stål-/aluminiumsplater.
Undertaket består av papp, sløyfer og lekter, opplyst fra 2018. Taket er kontrollert fra bakkenivå.

Påbygget ved inngangspartiet har taktekking av papp. Alder på tekkingen er ukjent. Vindu i påbygget er fra 1988.
Renner og nedløp er utført i plast, mens luftehatter og beslag er i sink. Det aktuelle fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøtene.
Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til lekkasje.
Ikke kontrollert, da adkomst krever tilgang til en annen seksjon.
Veggen er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass. Enkel boddør i tre.
Terrasse på ca. 31 m² i impregnert tre med rekkverk. Rekkverket på terrassen er fra 2009, og de impregnerte gulvbordene er fra 2023.
Utvendige trapper i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene er tapetserte og himlingen/ innvendig tak er av takess.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Underlaget på tilbygget er ukjent.
Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/søknadstidspunkt og det er ukjente nivåer av radon.
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon og arbeidet på badet er ikke fagmessig utført.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm over 80 cm.
Sluket er av plast. Tettesjiktets utførelse og type er ukjent.
Membran er ikke synlig i sluk.
Våtrommet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Motstående dusjsonen er det etablert en innkassing for varmtvannsbereder (VVB). Måleresultat: 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør fra byggeår.
Avløpsrørene er av PP-plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.
Anlegget er opplyst å være ukjent, antatt fra byggeår.
Branntekniske forhold er vurdert ved en visuell kontroll av synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurderingen omfatter ikke en fullstendig kontroll av bygningens branntekniske løsning eller dokumentasjon, men eventuelle synlige avvik vedrørende branncelleinndeling, rømningsveier, røykvarsling, slokkeutstyr og andre HMS-forhold kommenteres.

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

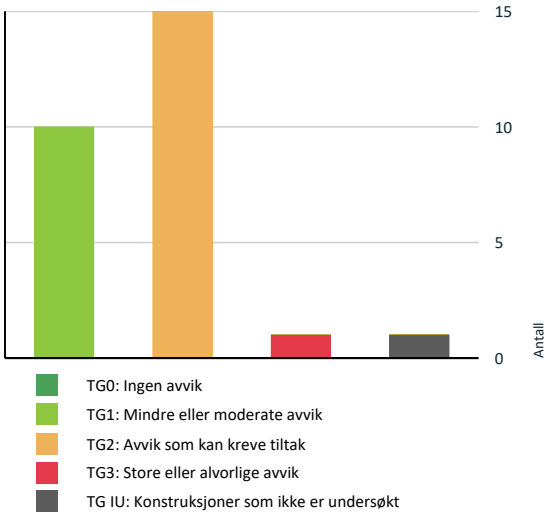
Påbygg inngangsparti og stue er større en på tegningen.
Påbygg er ikke byggesøkt eller godkjent.

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

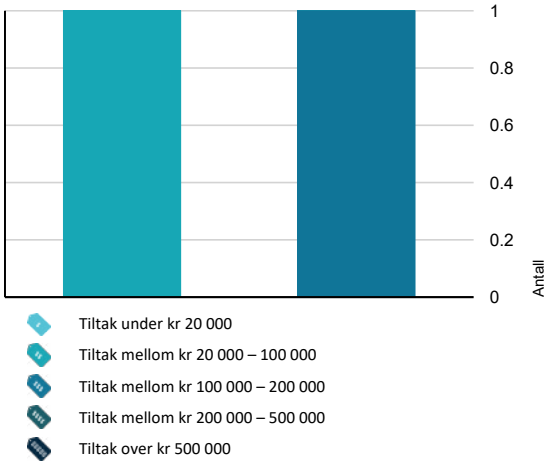
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Tilbygg-Veggkonstruksjon og vindu	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

⚠ Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1976

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og utvendige oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking på hovedtaket består av stål-/aluminiumsplater. Undertaket består av papp, sløyfer og lekter, opplyst fra 2018. Taket er kontrollert fra bakkenivå.

Påbygget ved inngangspartiet har taktekking av papp. Alder på tekkingen er ukjent. Vindu i påbygget er fra 1988.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Taktekking over inngangspartiet har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet om tilstand og restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente informasjon om alder og tilstand på taktekkingen over inngangspartiet, eventuelt få dette vurdert av fagperson.
Ukjent alder og tilstand medfører økt risiko for skjulte skader og redusert restlevetid, noe som kan føre til uforutsette utbedringsbehov.

• Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av taktekkingen over inngangspartiet, da ukjent alder gir usikkerhet om tilstand og restlevetid.
Utskifting bør vurderes dersom det oppdages tegn til slitasje eller lekkasje, for å unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Tekkingen på utvendig bod viser tegn til noe åpning/slipp i skjøtene. Det anbefales nærmere kontroll og lokal utbedring for å sikre tilfredsstillende tetthet.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i plast, mens luftehatter og beslag er i sink. Det aktuelle fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøtene. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen ved svikt i renner, nedløp eller beslag.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Ikke kontrollert, da adkomst krever tilgang til en annen seksjon.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggen er av trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport





De fleste bordene her har råteskade.

TG 2 Tilbygg-Veggkonstruksjon og vindu

Beskrivelse

Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tilbyggets konstruksjonsoppbygning og utførelse er ukjent. Det har tidligere vært registrert råteskader i vindu og tilstøtende veggkonstruksjon, som ifølge eier er utbedret.

Det er knyttet generell usikkerhet til tilbyggets konstruksjonsmessige utførelse, ettersom det ved tidligere utbedringsarbeider ble avdekket konstruksjonsmessige feil og svakheter. Det kan derfor ikke utelukkes at tilsvarende forhold forekommer i øvrige deler av tilbygget. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare konstruksjonens tilstand og eventuelle behov for ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk med 2-lags glass. Enkel boddør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

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

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på ca. 31 m² i impregnert tre med rekkverk. Rekkverket på terrassen er fra 2009, og de impregnerte gulvbordene er fra 2023.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i trappene og i muren langs forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Sprekkene bør tettes og eventuelt repareres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre sprekkene er økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og ytterligere skader på trappene og muren.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetserte og himlingen/ innvendig tak er av takess.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Underlaget på tilbygget er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det var ikke krav om radonsperre ved byggeår/søknadstidspunkt og det er ukjente nivåer av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon og arbeidet på badet er ikke fagmessig utført.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Fugemasse mangler i hjørnet ved WC-kassen, og det er en stor fuge med mye masse i hjørnet over WC-kassen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påføres godkjent fugemasse i hjørnet ved WC-kassen, og overflødig masse i hjørnet over WC-kassen bør fjernes og fugene utbedres av fagperson.

Ufagmessig utførelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm over 80 cm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluket er av plast. Tettesjiktets utførelse og type er ukjent. Membran er ikke synlig i sluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Motstående dusjsonen er det etablert en innkassing for varmtvannsbereder (VVB). Måleresultat: 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobberrør fra byggeår.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette
kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har
verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av
registrert elektrovirksomhet.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Anlegget er opplyst å være ukjent, antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Brannteknikske forhold

Beskrivelse

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold er vurdert ved en visuell kontroll av synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Vurderingen omfatter ikke en fullstendig kontroll av bygningens branntekniske løsning eller dokumentasjon, men eventuelle synlige avvik vedrørende branncelleinndeling, rømningsveier, røykvarsling, slokkeutstyr og andre HMS-forhold kommenteres.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

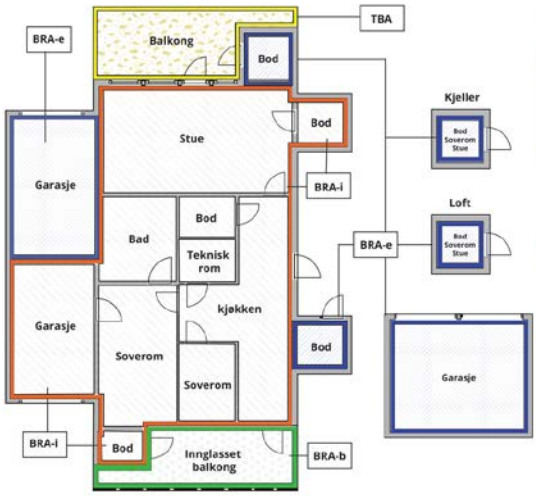
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	65	5		70	30
SUM	**65**	**5**			**30**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, entré, kontor, bad/vaskerom, stue, soverom, garderobe	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Påbygg inngangsparti og stue er større en på tegningen. Påbygg er ikke byggesøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Torbjørn de Lange	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	102	777		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgveien 2F

Hjemmelshaver
Hetlelid Ida

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	102	777	0	6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Borgveien 2 F

Hjemmelshaver
Hetlelid Ida

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	05.11.2026	
3	12.11.2026	Lagt inn terrasse areal.

For gyldighet på rapporten se forside

Borgveien 2F , 4310 HOMMERSÅK
Gnr 102 - Bnr 777
1108 SANDNES

DE LANGE TAKST AS
Løkkeveien 87
4008 STAVANGER

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Stavanger

Oppdragsnr.
12-0220/26

Selger 1 navn
Ida Hetlelid

Gateadresse
Borgveien 2F

Poststed	Postnr
HOMMERSÅK	4310

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 12-0220/26

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet rør under vasken

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluket ved dusjen

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Butte av kledning ved dør

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

Beskrivelse: Inngangsparti og bod, ikke byggmeldt

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0220/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 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

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 12-0220/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 12-0220/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Hetlelid	03a8384b9773afe612a6c0d750c7261d3636efd5	09.09.2026 12:36:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0220/26

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

enova

Energiattest



Adresse **Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK**	
Dato for energimerking **25.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373587**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **170148509**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **777**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **212,53**

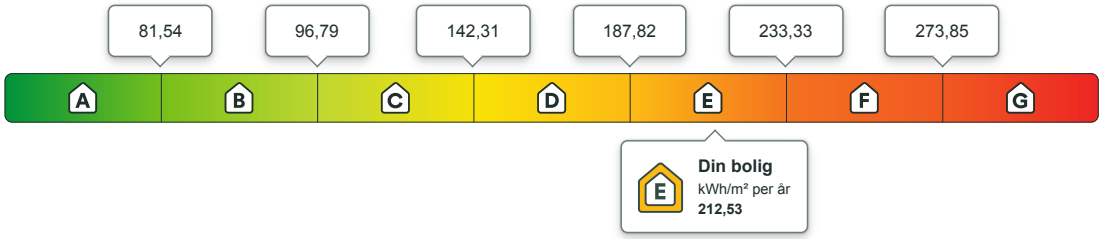
Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 538,89	**192,91**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Vedtekter for sameiet Neverveien/ Borgveien

Ut over vedtektene gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017

1 Navn

1.1 ***Navn og opprettelse***
Sameiets navn er : sameiet Neverveien/Borgveien.
Sameiet er opprettet 27.01.22

1.2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av seks (6) boligseksjoner på adressene Neverveien 2 a, b, c og d, og Borgveien 2 e og f. Eiendommen har gnr.102 Bnr.777 I Sandnes kommune.

2 Rettslig råderett

2.1 Råderett
Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3 Bruk av fellesareal og den enkelte bruksenhet

3.1 Bruk
1. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet gitt av kommunen.
2. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3.2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4 Parkering

4.1 Parkeringsplasser
Hver boenhet disponerer 1/11 av felles parkeringsplass i Borgveien.

4.2 Vedlikehold
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplass og tilhørende areal i samarbeid med resterende beboere i Borgveien 4 a og b og 6 a, b og c.

4.3 Kostnadsfordeling
Kostnader til bl.a. asfaltering, snørydding, vedlikehold av grøntarealer og annet nødvendig vedlikehold fordeles likt mellom rettighetshaverne i Neverveien 2 a, b, c og d, Borgveien 2 e og f, 4 a og b og 6 a, b og c.

5 Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten sin slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

-inventar
- utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, dusj og vasker
- kjøkkenapparater og brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk og skillevegger
- gulv, varmekabler, membran og sluk
- vegg, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger og sikringer
- vinduer og ytterdører

1. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
2. Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
3. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
4. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven §34

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på enkelte seksjonseiere.

1. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og utvendig kledning på hele bygningen. Alle sameiets seksjonseiere plikter å betale sin andel av nødvendige utgifter til vedlikehold, uavhengig av hvor på bygget vedlikeholdet utføres.

2. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

3. Bygget fremstår som en enhet og farge og fasadeendringer må vedtas i felleskap. Alle seksjonseiere plikter å bidra til nødvendig utvendig vedlikehold.

6 Felleskostnader

6.1 Utgifter
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

6.2 Akontobeløp
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløp kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styrets sammensetning
1. Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder, en nestleder og et styremedlem.

2. Funksjonstiden for styreleder, nestleder og styremedlem er to år. Styret kan gjenvelges.

3. Årsmøtet skal velge styre med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

7.2 Styrets oppgaver
1. Styret skal sørge for innkalling til vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2. Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

7.3 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8 Årsmøtet

8.1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Tidspunkt for årsmøtet
1. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av januar måned.

2. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til årsmøte
1. Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

8.4 Saker som behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- velge styremedlemmer ved behov

Regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

8.5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8.6 Stemmerett og fullmakt
1. I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier, for en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

2. Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig.

8.7 Beslutninger på årsmøtet
1. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

2. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

3. Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- Endring av vedtektene
- Beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

4. Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

9 Mindretallsvern

9.1 Urimelighet

Årsmøtet eller styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

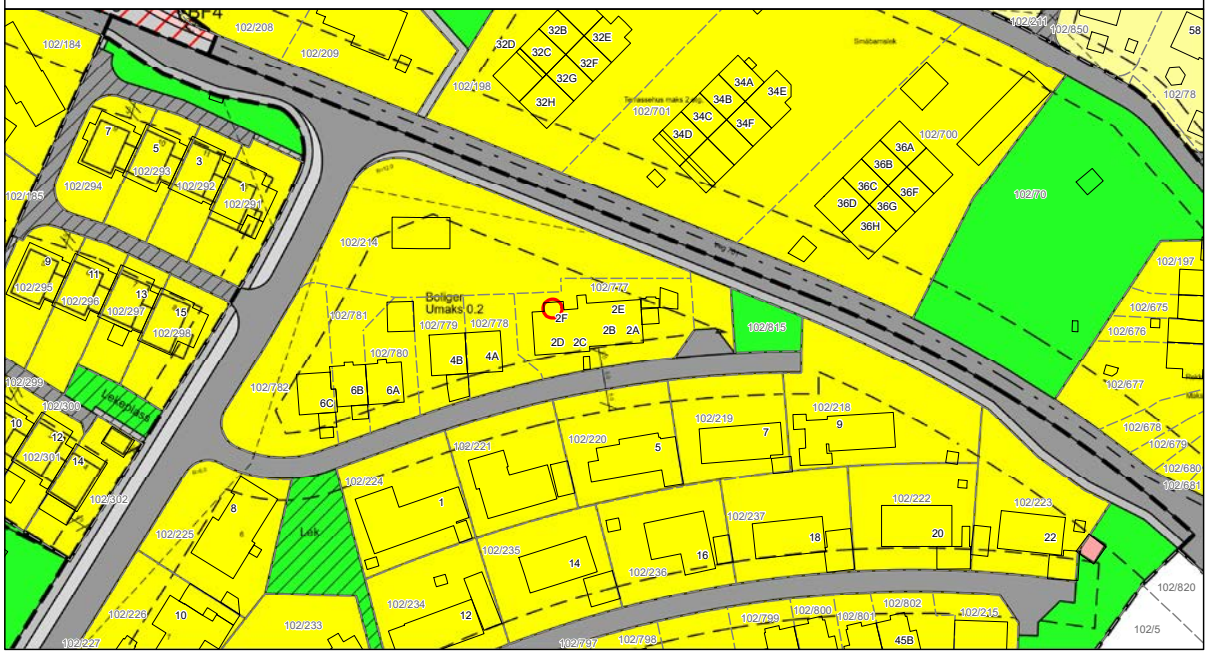
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 102/777/0/6
Dato: 2026-09-16 Planident: 7107
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 26.11.1973

SANDNES KOMMUNE

N

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.



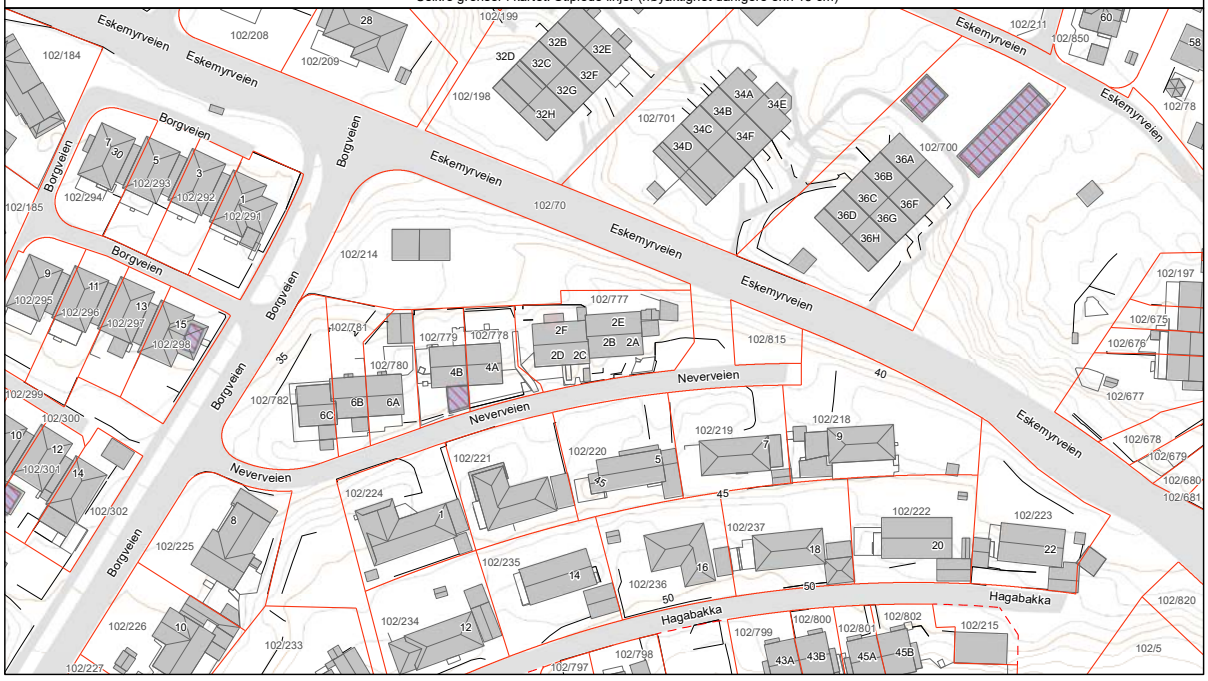
Grunnkart

Adresse: Borgveien 2F, 4310 HOMMERSÅK
Gnr/Bnr: 102/777/0/6
Dato: 2026-09-16
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

SANDNES KOMMUNE

N



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

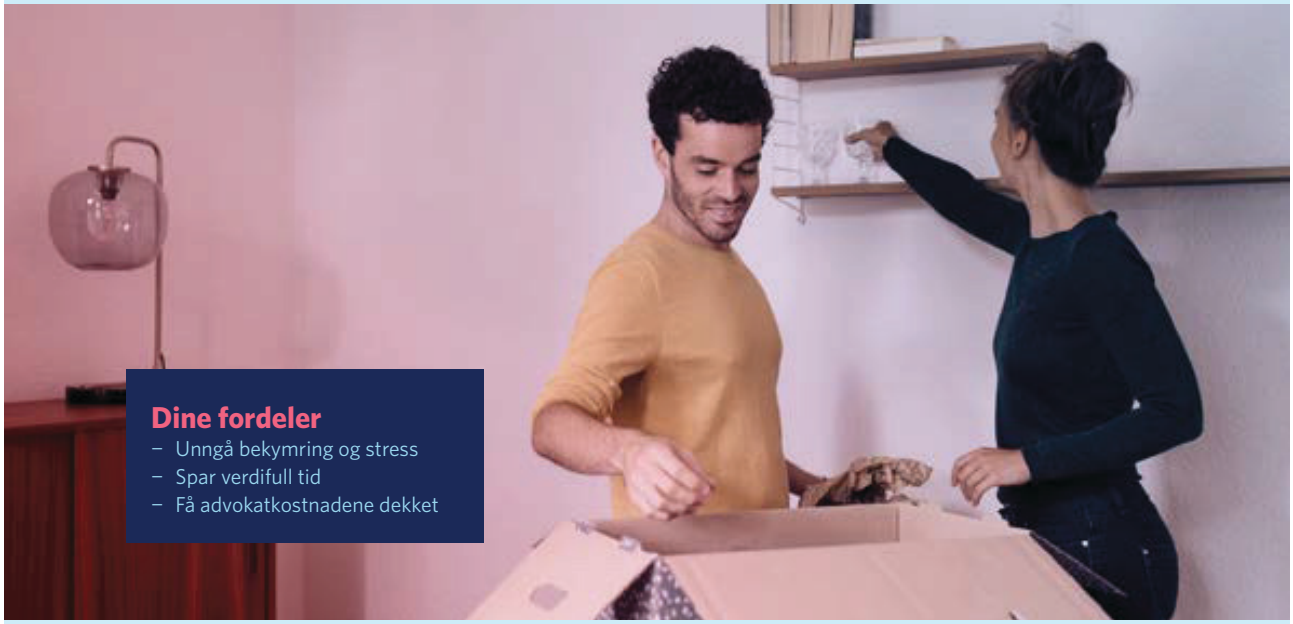
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Salgsoppgavedato

Kontaktperson Tlf
Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar