



aktiv.

Rådhusgata 6, 4360 VARHAUG

Velholdt og fin leilighet i sentrum med to soverom og vestvendt terrasse. Heis.



Eiendomsmegler MNEF

Anne Kristine Undheim

Mobil 482 54 277

E-post anne.kristine.undheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-
Omkostn.: Kr 65 990,-
Total ink omk.: Kr 2 655 990,-
Felleskostn.: Kr 1 755,-
Selger: Stig Håland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 82/90 kvm
Tomtstr.: 1183.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 54, bnr. 16
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1403240258

Ditt neste hjem?

Velkommen til leilighet 203 i Rådhusgata 6 som ligger sentralt plassert i Varhaug sentrum, med kort vei til både butikker, apotek, frisør, treningssenter, slakter og jernbanen.

Leiligheten er oppgradert med malte overflater og badet har fått ny innredning, speil og dusjkabinett.

Verdt å få med seg:

- To soverom
- Eget vaskerom
- Stor stue med plass for både sofagruppe og spisebord.
- Kjøkken som har delvis åpen løsning til stuen
- Innvendig bod til lagring
- Vestvendt terrasse med praktisk bod
- Parkering og bod i garasjeanlegg

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Andre vedlegg	80
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 82 m² Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken og bod.

BRA-e: 8 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Balkong - 12,50 m² - TBA

Utvendig bod ved balkong. - 3,30 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Noe slitt nedre del av brystning.

-Iring i hengsler, dør tilslutter karm noe skjevt.

Utvendig bod i parkerings kjeller. - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kommentert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1183.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten er praktisk opparbeidet og krever lite daglig vedlikehold.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i Varhaug sentrum. Her har du gangavstand til daglivarehandler, apotek og treningssenter. Fra sentrum har man gode tog- og bussforbindelser med avganger mot både nord og sør.

Gode skole- og barnehagetilbud er lett tilgjengelig med blant annet Trekløver barnehage, Lensmannsgarden barnehage, Tjemslandshagen barnehage og Varhaug barne- og ungdomsskule.

På Varhaugs IL sitt idrettsanlegg har man tilgang til et rikt tilbud av sports- og fritidsaktiviteter med blant annet fotball, håndball, friidrett, klatring, turn og volleyball.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

En kombinasjon av eneboliger, leiligheter og sentrumsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler/forblendet med teglstein.

Etasje skillet i stedstøpt betong.

Flatt tak antatt tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Byggemåte er hentet fra Tilstandsrapport utført av DUOtakst v/ Kåre Vatland.

Innhold

2.etg.: Entre/gang, 2 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken og bod.

Overbygd balkong med praktisk bod til oppbevaring.

Parkering i lukket anlegg + sportsbod.

Standard

Leiligheten er stilren og nylig oppgradert med malte overflater i farger som gir ett lyst og innbydende preg. I alle oppholdsrom er det eikeparkett på gulv som er pusset og lakkert i en lysere farge. På soverommene er det belegg. På det funksjonelle badet er det våtromsbelegg på vegg og fliser på gulv. Ny, flott baderomsinnredning og stort speil med lys. Dusjkabinett og WC. Eget vaskerom/ teknisk rom med varmtvannsbereder og plass til oppbevaring av ting du trenger i hverdagen. Et svært praktisk kjøkken med god benk- og skaplass. Plassering av kjøkkeninnredningen gjør at man får en god stue og kjøkken som gir flere muligheter når det gjelder møblering og utnyttelse. Utgang i fra stue til balkong. Parkering og sportsbod i lukket anlegg.

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

Forhold som har fått TG2:

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknader:

-Stedvis iring/korrodering i beslag og hengsler.

-Balkong dør henger, behov for mindre justering.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Noe overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Oppsummering

Toppdekker fremstår med normal brukslitasje iht. alder. stedvis noe spenninger, bruksmerker og vannmerker i skjøter.

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

Parkettgulv stue/kjøkken/gang pusset og behandlet aug. 2024, stedvis noe skjolder, ujevnheter, ikke nærmere beskrevet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Vegg og takoverflater i bolig ble oppmalt i 2024.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltakmen ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget,

må sparkling påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

KJØKKEN

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

-Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.

-Stedvis noe bruksmerker i overflater, hovedsakelig på benkeplate.

-Stedvis begynnende svelling på undersiden benkeplate.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt

ELEKTRISK

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæring ikke fremlagt.

Det ble utført el-kontroll av e-verket i 2011, utbedret av elektrofag Jæren.

Samsvarserklæring foreligger.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

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

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Merknad:

-Bulk i lokk, ingen behov for tiltak.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

VENTILASJON

Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilasjon, med mekanisk ventilering på våtrom.

Bod rom mangler ventilering. Tg:3.

Anbefaler at det opprettes lufting for kondensering ved bruksendring av rom.

Estimat under 10 000,-

Påregnelig normalt med kondensering i vinduer ved denne typen ventilasjons løsning.

Vinduer oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak

Opprette ventilering i bod.

VÅTROM: BAD

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Avskalling i sokkel flis og maling/belegg bak dusjkabinett. Ingen umiddelbar behov for utbedring, funksjon ivaretatt med dusjkabinett.

-Sprekk, bom i enkelte gulvfliser ved dør til gang. Tg:3.

Tiltak: Skifte skadet fliser ved dør.
Estimert reparasjonskostnad 10 000,-

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsette å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Membran ikke synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

VÅTROM: VASKEROM

Oppsummering av overflater
Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet, ikke synlig oppbrett av membran.
-"Bom" i enkelte fliser på gulv, hovedsakelig langs vegg.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmere kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterskel.
Bom under flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Hvitevarer

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

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Port med garasjeportåpner.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

844175

Diverse

El-billader må kjøpes av LYSE (Smartly) Måles på fellesanlegg.

Taklampe i stuen medfølger ikke handelen.

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi**Oppvarming**

Elektrisk

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 541

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter 2024 Termin 1 kr. 7082,35 Termin 2 kr. 7458,66

Formuesverdi primær

Kr 753 179

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 862 079

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022; ifølge Skatteetaten

Som primærbolig: kr 753 179

Som sekundærbolig: kr 2 862 079

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

86/2310

Felleskostnader inkluderer

Strøm fellesareal, regnskap og revisjon, renhold fellesareal, vedlikehold fellesareal, Altibox (grunnpakke) og forsikring bygg.

Felleskostnader øker til kr. 1855 ifra januar 2026. Øker med kr. 100,- annethvert år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 755

Andel fellesformue

Kr 6 702

Andel fellesformue dato

30.08.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rådhusnet

Organisasjonsnummer

986363661

Om sameiet

Sameiet består av 25 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 54 bnr. 16 i Hå Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt dersom dette ikke er til sjenanse for andre i bygget. Dyret må oppbevares i leiligheten, ikke på fellesareal. Dersom det kommer klage fra naboer, kan det føre til at dyret må omplasseres.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jærøk DA;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 54, bruksnummer 16, seksjonsnummer 8 i Hå kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1119/54/16/8:

27.10.1945 - Dokumentnr: 2062 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM MAKEBYTTE M.V.

Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1979 - Dokumentnr: 907 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2003 - Dokumentnr: 9574 - Erklæring/avtale

Avtale vedr. opparbeiding av fortau m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2003 - Dokumentnr: 9897 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2003 - Dokumentnr: 9897 - Erklæring/avtale
Reguleringsbestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2016 - Dokumentnr: 1137645 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:9
Avtale om vedlikehold og drift av uteareal på gnr. 54 bnr. 137
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2003 - Dokumentnr: 9897 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/2310
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-25.

11.09.2002 - Dokumentnr: 7529 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:9
Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2003 - Dokumentnr: 9229 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:9
Bestemmelse om gjesteparkeringsplasser.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2003 - Dokumentnr: 9229 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:9

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2016 - Dokumentnr: 1137645 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:54 Bnr:137 Snr:9

Avtale om vedlikehold og drift av uteareal på gnr. 54 bnr. 137

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.11.2004

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.11.2004.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Vannmåler er installert og de kommunale avgiftene beregnes etter forbruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig/kontor og gang/sykkelvei.

Reguleringsplan 1119 1013 - Varhaug Sentrum Nord - vedtatt 18.04.2002

Kommunedelplan for Varhaug Sentrum (07.10.2021) Sentrumsformål - Nåværende

Kommuneplan (10.12.2014) Sentrumsformål - Nåværende

Bebyggelsesplan - Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL: NEI

Regulering under arbeid - Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen: NEI

Planforslag - Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: NEI

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

64 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

65 990 Omkostninger totalt

76 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 655 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 666 390 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 669 190 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Ansvarlig megler

Anne Kristine Undheim
Eiendomsmegler MNEF
anne.kristine.undheim@aktiv.no
Tlf: 482 54 277

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Stue







God plass til spisebord







Kjøkken

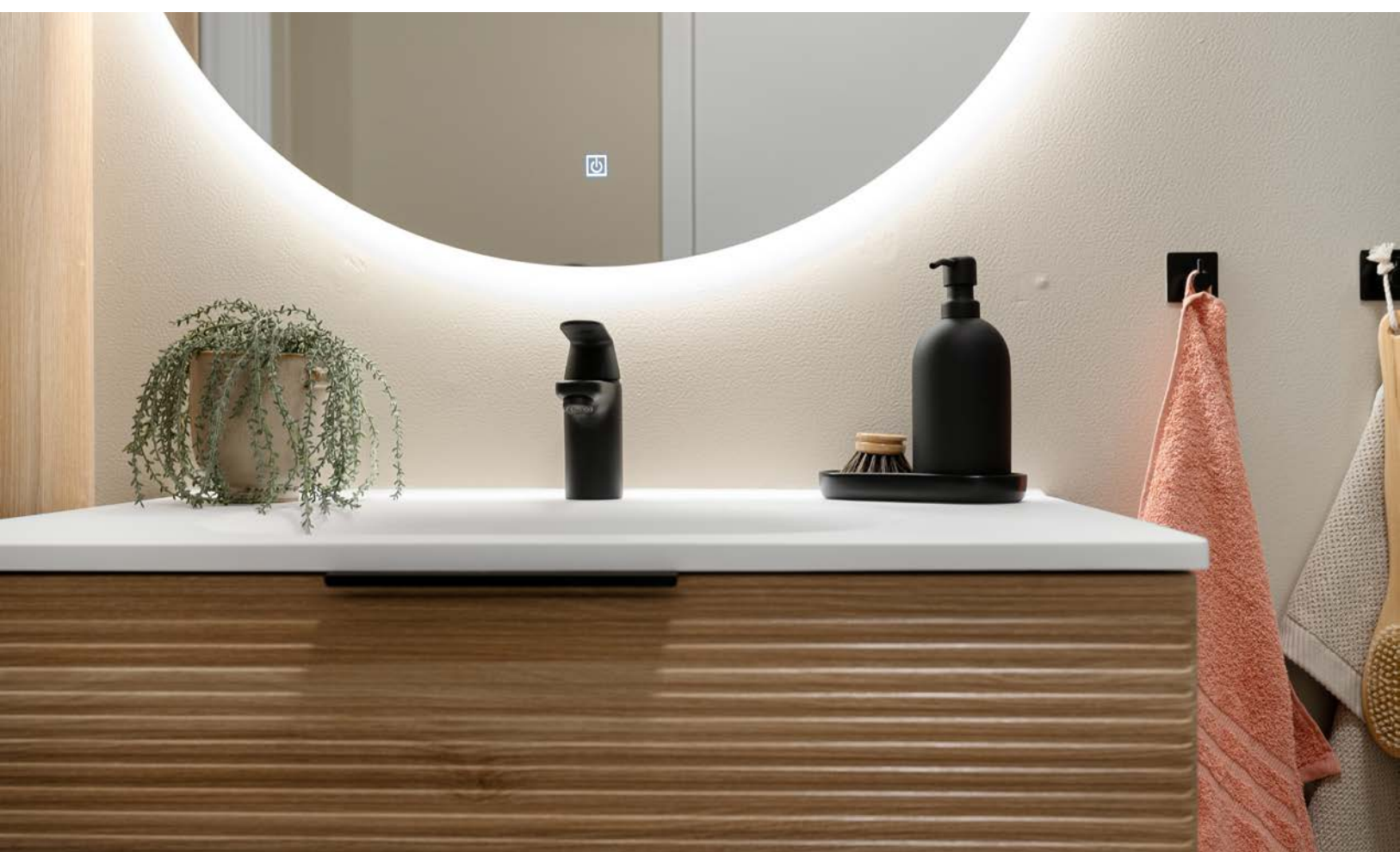




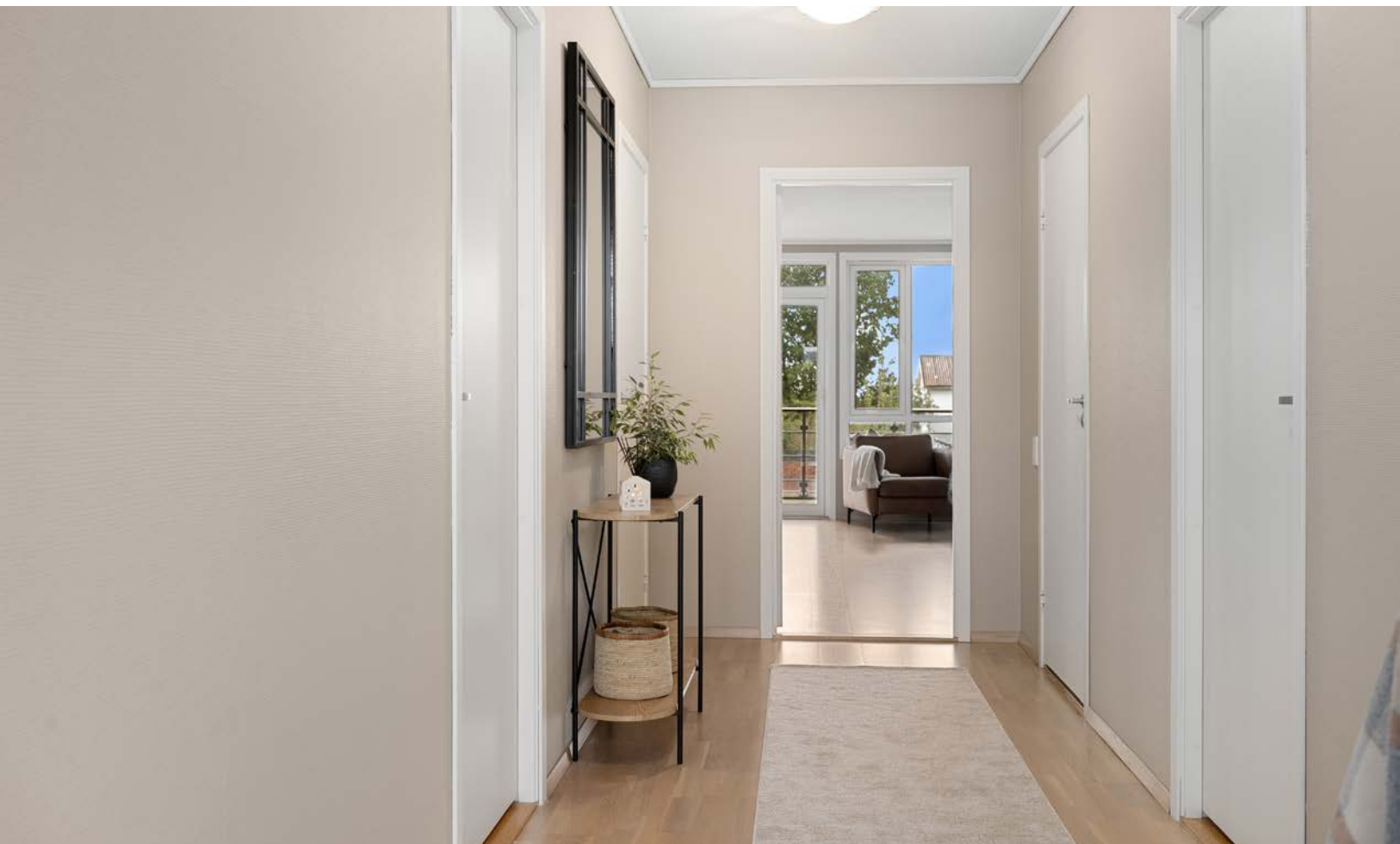


Bad





Entré / gang







Teknisk rom, innvedig og
utvendig bod og parkering i
lukket anlegg











Plantegningen er ikke målbart, noe avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Rådhusgata 6 4360 VARHAUG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 90 m²

BRA-i: 82 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22427>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknader:

-Stedvis iring/korrodering i beslag og hengsler.

-Balkong dør henger, behov for mindre justering.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Noe overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Toppdekker fremstår med normal brukslitasje iht. alder. stedvis noe spenninger, bruksmerker og vannmerker i skjøter.

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

Parkettgulv stue/kjøkken/gang pusset og behandlet aug. 2024, stedvis noe skjolder, ujevnheter, ikke nærmer beskrevet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Vegg og takoverflater i bolig ble oppmalt i 2024.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.
- Stedvis noe bruksmerker i overflater, hovedsakelig på benkeplate.
- Stedvis begynnende svelling på undersiden benkeplate.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenskiv bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæring ikke fremlagt.

Det ble utført el-kontroll av e-verket i 2011, utbedret av elektrofag Jæren. Samsvarserklæring foreligger.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid.

Merknad:

- Bulk i lokk, ingen behov for tiltak.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har naturlig ventilasjon, med mekanisk ventilering på våtrom.

Bod rom mangler ventilering. Tg:3.

Anbefaler at det opprettes lufting for kondensering ved bruksendring av rom.

Estimat under 10 000,-

Påregnelig normalt med kondensering i vinduer ved denne typen ventilasjons løsning. Vinduer oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak

Opprette ventilering i bod.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Avskalling i sokkel flis og maling/belegg bak dusjkabinett. Ingen umiddelbar behov for utbedring, funksjon ivaretatt med dusjkabinett.

-Sprekk, bom i enkelte gulvfliser ved dør til gang. Tg:3.

Tiltak: Skifte skadet fliser ved dør.

Estimert reparasjonskostnad 10 000,-

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsette å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Membran ikke synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet, ikke synlig oppbrett av membran.

-"Bom" i enkelte fliser på gulv, hovedsakelig langs vegg.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmer kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterskel.

Bom under flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Membran synlig ført under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.9.2024

Rapportdato
12.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Stig Håland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kåre Vatland
Firma: Duo Takst AS
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne

Telefon: 902 97 450
Epost: KV@DUOTAKST.NO

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom leiligheter.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Rådhusgata 6, 4360 Varhaug

Kommunenr: 1119 Gårdsnr: 54 Bruksnr: 16 Fester: Seksjonsnr: 8 Andelsnr: Leilighetsnr: H0203

Byggeår: 2003 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk ved sentrum av Varhaug i Hå kommune.

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i betong lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler/forblendet med teglstein.
Etasje skillet i stedstøpt betong.
Flatt tak antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Beskrivelse

Innvendige gulv er belagt med parkett, med fliser på våtrom.
Vegger og tak er sparklet og malt.
Hvit slette dører.

Leilighet fremstår i generell god stand iht. alder.

Registrerte tilstands anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	90	82	8	0	13
Totalt m²	90	82	8	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	82	76	6	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	82	76	6		

Kommentar til arealberegning

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

Balkong - 12,50 m² - TBA

Utvendig bod ved balkong. - 3,30 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Merknad:

-Noe slitt nedre del av brystning.

-Iring i hengsler, dør tilslutter karm noe skjevt.

Utvendig bod i parkerings kjeller. - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmer kommentert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Terrasse gulv montert i 2009.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong i betong, ukjent om det er montert tekking. Sluk er ikke besiktet, fall på balkong er ikke kontrollert. Stedvis noe tørkesprekker i terrassebord, påregnelig normalt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknader:

-Stedvis iring/korrodering i beslag og hengsler.

-Balkong dør henger, behov for mindre justering.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Ved enkel nivellering ble det registrert ca 7 mm avvik på totale planhet gulv på soverom ved bad/vaskerom

Ved enkel nivellering ble det registrert ca 16 mm avvik på totale planhet gulv på soverom ved bod.

Ved enkel nivellering ble det registrert ca 15 mm avvik på totale planhet gulv i stue.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Toppdekker fremstår med normal brukslitasje iht. alder. stedvis noe spenninger, bruksmerker og vannmerker i skjøter.

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

Parkettgulv stue/kjøkken/gang pusset og behandlet aug. 2024, stedvis noe skjolder, ujevnheter, ikke nærmere beskrevet.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Vegg og takoverflater i bolig ble oppmalt i 2024.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og grå laminert benkeplate.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Merknader:

- Mindre ujevnheter i skjøt benkeplate.
- Stedvis noe bruksmerker i overflater, hovedsakelig på benkeplate.
- Stedvis begynnende svelling på undersiden benkeplate.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
<p>Avløpsrør fra byggeåret, ingen registrerte avvik på synlig opplegg. Merknad:</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.</p>	

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

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret, samsvarserklæring ikke fremlagt. Det ble utført el-kontroll av e-verket i 2011, utbedret av elektrofor Jæren. Samsvarserklæring foreligger.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker rest levetid. Merknad: -Bulk i lokk, ingen behov for tiltak. Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder over 20 år er påregnelig.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har naturlig ventilasjon, med mekanisk ventilering på våtrom. Bod rom mangler ventilering. Tg:3. Anbefaler at det opprettes lufting for kondensering ved bruksendring av rom. Estimat under 10 000,- Påregnelig normalt med kondensering i vinduer ved denne typen ventilasjons løsning. Vinduer oppmalt i senere tid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette ventilering i bod.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og belegg på vegg. Utstyr: Dusjkabinett, toalett, skap og servant i innredning. Mekanisk ventilasjon Varmekabler i gulv. Ca 36 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 9 -14 mm sillikonert terskel. Oppbrett av membran er ikke synlig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dusjkabinett og innredning montert i 2024. Belegg oppmalt i 2024.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Overflate i normal stand iht. alder. Merknader: -Avskalling i sokkel flis og maling/belegg bak dusjkabinett. Ingen umiddelbar behov for utbedring, funksjon ivaretatt med dusjkabinett. -Sprekk, bom i enkelte gulvfliser ved dør til gang. Tg:3. Tiltak: Skifte skadet fliser ved dør. Estimert reparasjonskostnad 10 000,- Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fortsette å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel, anbefaler nærmere kontroll/utbedring.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Membran ikke synlig ført under klemring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av tilslutning membran/klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, toalett, skap og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Toalett fra byggeåret.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Våtrom: Vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv, sokkel flis og belegg på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, fordeler skap for vann, sikringsskap og ventilasjons aggregat.
Mekanisk avtrekk.
Ca 0 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
19-22 mm sillikonert dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Belegg oppmalt i 2024.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet, ikke synlig oppbrett av membran.
-"Bom" i enkelte fliser på gulv, hovedsakelig langs vegg.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Nærmer kontroll/utbedring av oppbrett membran i dørterskel.
Bom under flis kan utbedres med bi-imp eller lignende.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.
Membran synlig ført under klemring.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen avvik registrert på synlig opplegg.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit slett utførelse. (Oppmalt i 2024.)
Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufter spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Påregnelig med mindre justering av dør til vaskerom.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240258	
Selger 1 navn	
Stig Håland	
Gateadresse	
Rådhusgata 6	
Poststed	Postnr
VARHAUG	4360
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240258

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt inn dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet speil på badet

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Vet at det har vært utført el kontroll en gang ca 2010
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ut betong heller med trebord

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Håland	8099107daec6272cef0f6fc7 af5ae1ef5a0ef46d	03.09.2024 14:41:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240258

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

Nabolagsprofil

Rådhusgata 6 - Nabolaget Varhaug vest/Brattlandsmarka - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚉 Varhaug stasjon Linje L5	7 min 🚶 0.5 km
🚉 Nesheim Linje 57	7 min 🚗 8.3 km
✈ Stavanger Sola	39 min 🚗

Skoler

Varhaug skule (1-7 kl.) 493 elever, 28 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 179 elever, 10 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	11 min 🚗 8.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	17 min 🚗 16.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hå Kommune Ånestadvegen 17	8 min 🚶
🚗 Hå Kommune Klokkartunet 29	17 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

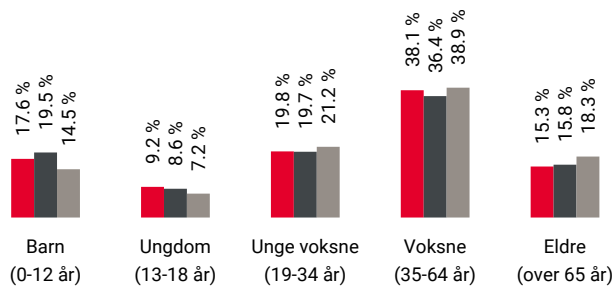
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varhaug vest/Brattlandsmarka	1 611	720
Varhaug	3 661	1 535
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Lensmannsgarden barnehage (0-5 år) 53 barn	3 min 🚶 0.3 km
Trekløveren barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 🚶 0.6 km
Tjemslandshagen barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 🚶 0.7 km


Dagligvare


Coop Extra Varhaug Post i butikk	4 min 🚶 0.3 km
Spar Varhaug	4 min 🚶

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Tog
-  3. Sykkel

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

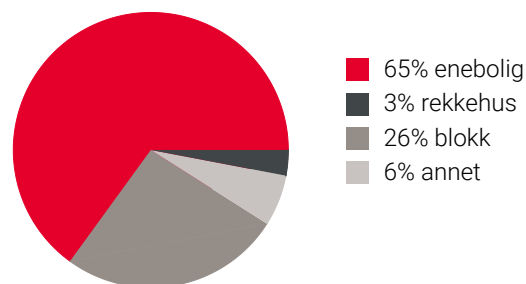
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100





Sport

-  Internatet Varhaug sandvolleyballbane 6 min 
Sandvolleyball 0.4 km
-  Varhaug barneskule 12 min 
Ballspill 0.8 km
-  Varhaug Pulsen 4 min 

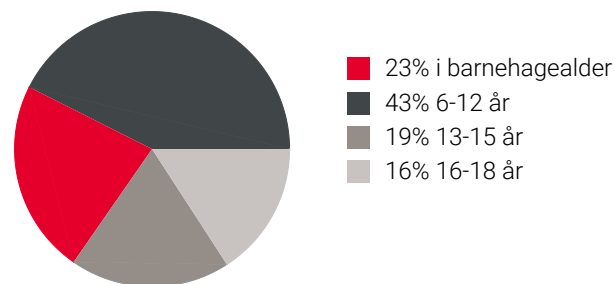
Boligmasse



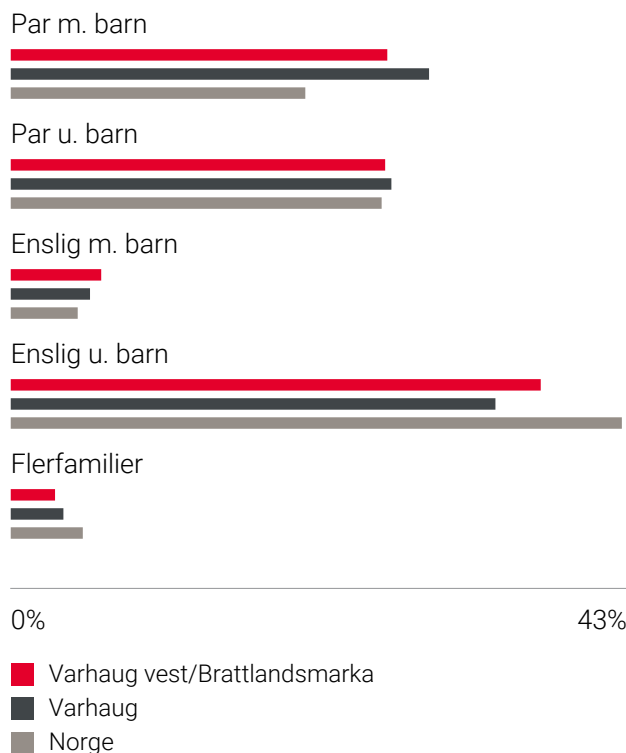
Varer/Tjenester

-  AMFI Nærbø 10 min 
-  Vitusapotek Jæren 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

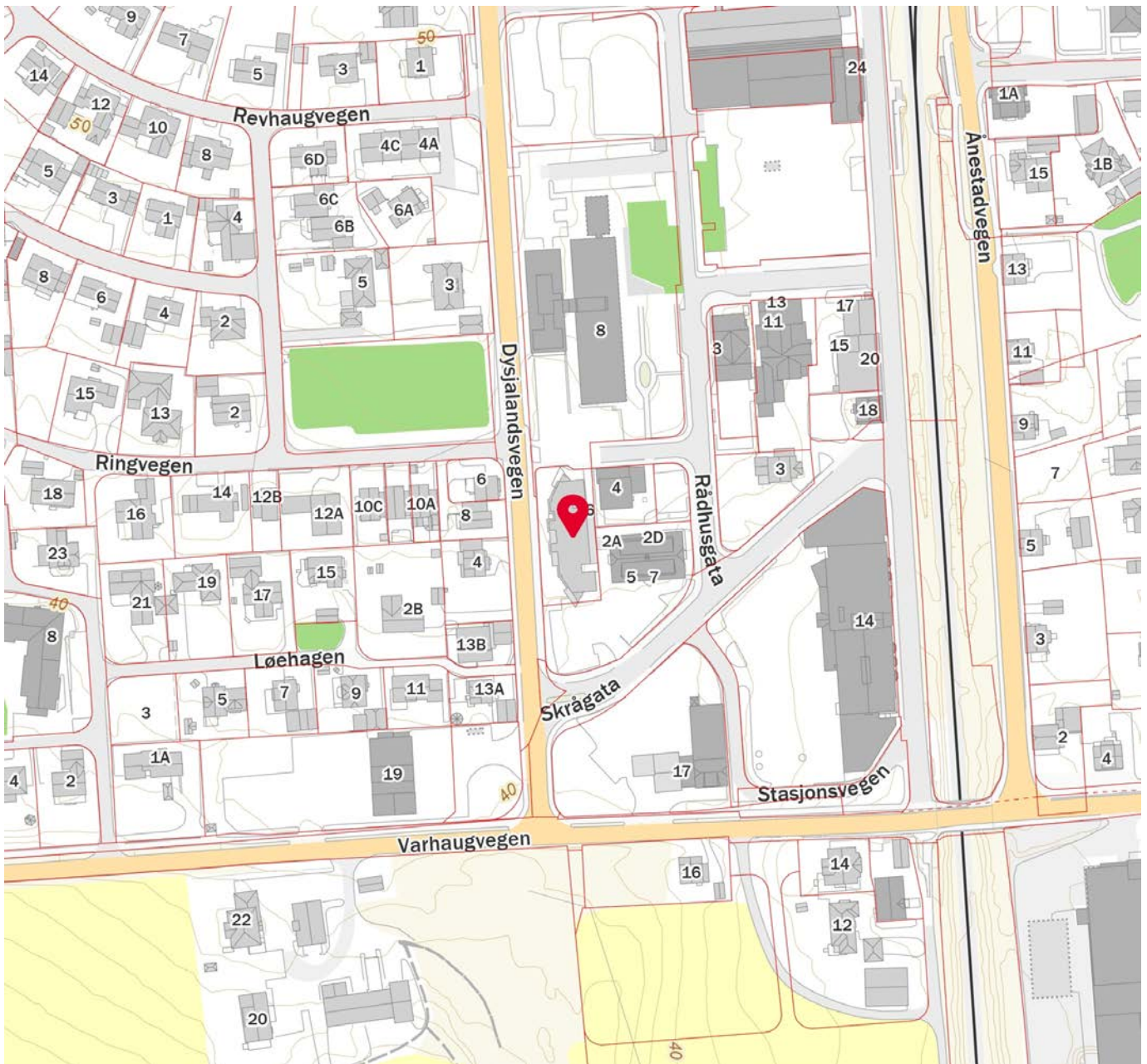
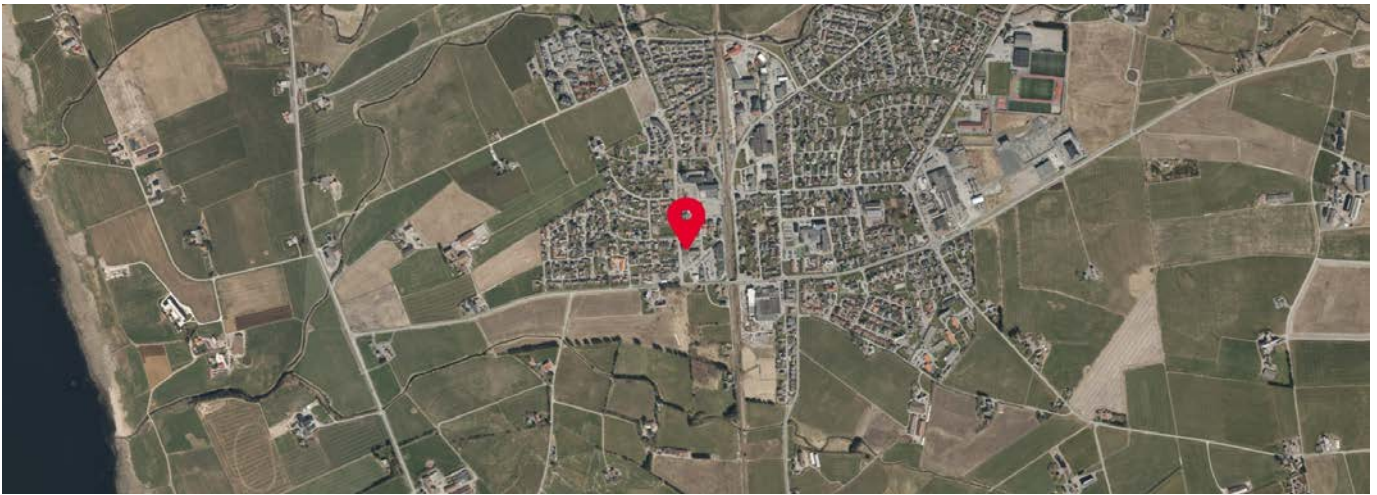


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Hå kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 8
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Rådhusgata 6 4360 VARHAUG
----------	------------------------------

Annen info:





























Målestokk
1:500



N=6502032.98
E=305200.56

305200

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
 Byggegrense	 Frisiktlinje	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	 Hekk
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Masteomriss
 Trase	⚑ Flaggstang	⊙ Teiggrensepunkt
 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Steingjerde
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Trapp	 Byggetiltak	 Takoverbygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Høydekurve	 Lekeplass	
 Aktuell eiendom		



HÅ KOMMUNE

ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRING

Bettikon AS
Solhøgda 2

4340 BRYNE

Deres ref.

Vår ref.
00/01424-036
019809/04 KPE

Arkivkode
GNR 54/16

Sted/Dato
Varhaug, 04.11.2004

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

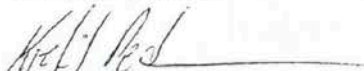
Gnr./bnr:	54/16
Byggestedsadresse:	Rådhusgata 6
Ansvarlig søker:	Bettikon AS
Tiltakshaver:	Varhaug Eiendom AS c/o AS Jærentreprenør
Tiltakets art:	NYBYGG - BOLIGBLOKK 25 BOENHETER

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 0076/02, datert 28.05.02 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen
HÅ KOMMUNE


Kjetil Pedersen
avdelingsingeniør

Kopi:
AS Jærentreprenør PB 54 4368 VARHAUG

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr:
Postboks 24 4368 VARHAUG	Rådhusgata 8 4360 VARHAUG	teknisk@ha.kommune.no www.ha.kommune.no	51793108	51793006	964 969 590



Hå kommune

Reguleringsplaner

























Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Rådhusgata 6 4360 VARHAUG			
Annen info:	Varhaug sentrum nord			

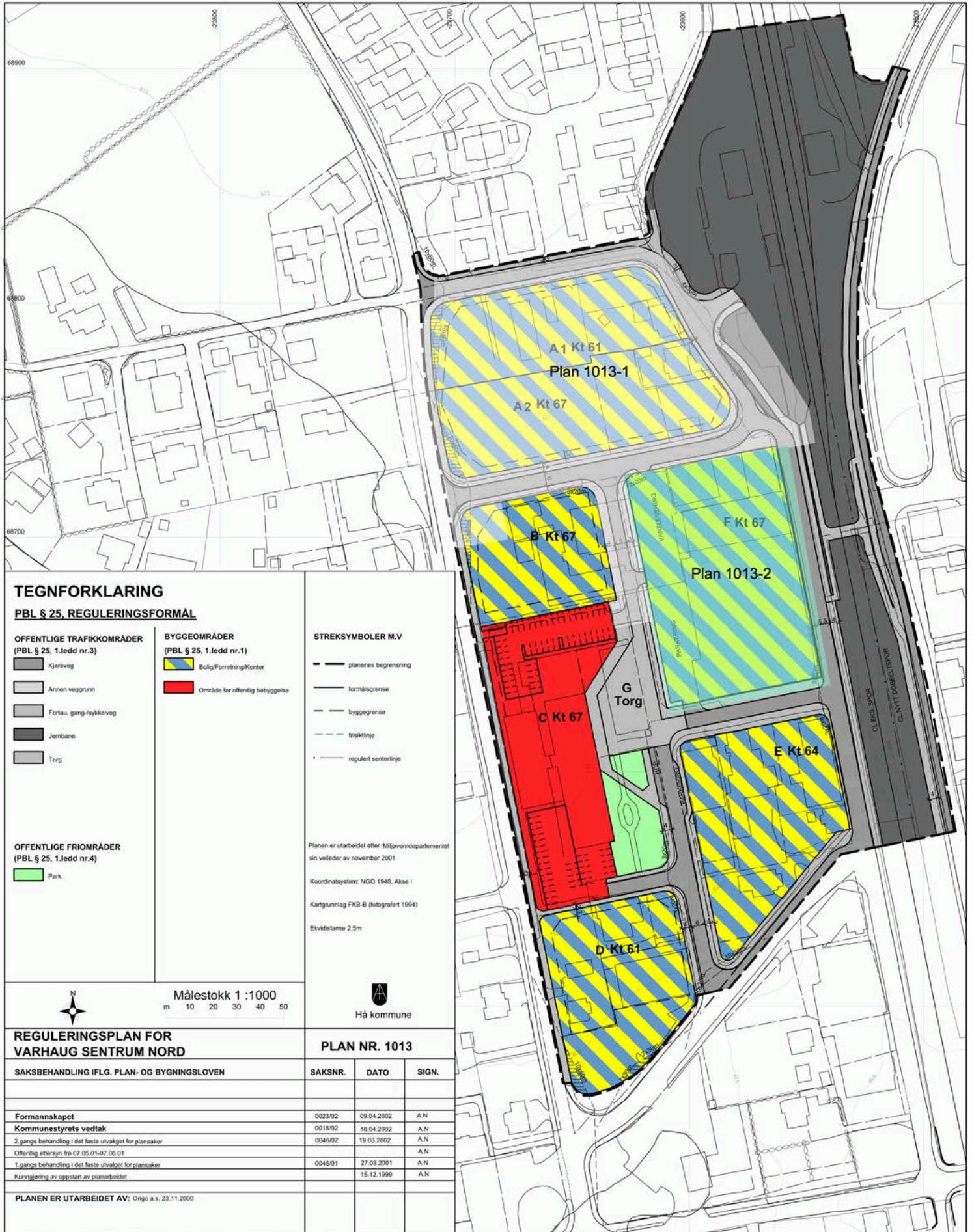


Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Matrikkelnummer		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Bygning		Høydekurve
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsteig		RpGrense
	RpFormålgrense		RpSikringGrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone ved veg		Offentlig bebyggelse		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Torg		Park
	Bolig/Kontor		Annet kombinert formål		Frisikt
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Bolig/forretning/kontor		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Kjøreveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal				
	Aktuell eiendom				



TEGNFORKLARING

PBL § 25, REGULERINGSFORMAL

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Fortau, gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Torg

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

- Park

BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25, 1.ledd nr.1)

- Bolig/Forretnings/Kontor
- Område for offentlig bebyggelse

STREKSYSMBOLER M.V.

- planenes begrensning
- formålsgrænse
- byggegrense
- fraktninje
- regulert senterlinje

Planen er utarbeidet etter Miljøverndepartementet sin veileder av november 2001

Koordinatsystem: NGO 1948, Akse I

Kartgrunnlag FK-B (fotografert 1994)

Ekvidistanse 2.5m



Målestokk 1 :1000
m 10 20 30 40 50



Hå kommune

REGULERINGSPLAN FOR VARHAUG SENTRUM NORD

PLAN NR. 1013

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKSNR.	DATO	SIGN.
0023/02	09.04.2002	A.N
0015/02	18.04.2002	A.N
0046/02	19.03.2002	A.N
		A.N
0046/01	27.03.2001	A.N
	15.12.1999	A.N

Formannskapet

Kommunestyrets vedtak

2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra 07.05.01-07.06.01

1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Origo a.s, 23.11.2000



Hå kommune

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Rådhusgata 6 4360 VARHAUG			
Annen info:	Kommunedelplan for Varhaug sentrum			



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

	Matrikkelnummer		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Bygning		Høydekurve
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Eiendomsteig		Plangrense
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig		Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner
	Hensyn grønstruktur		Sentrumsformål		Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
	Veg		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Framtidig		KpOmråde
	Aktuell eiendom				



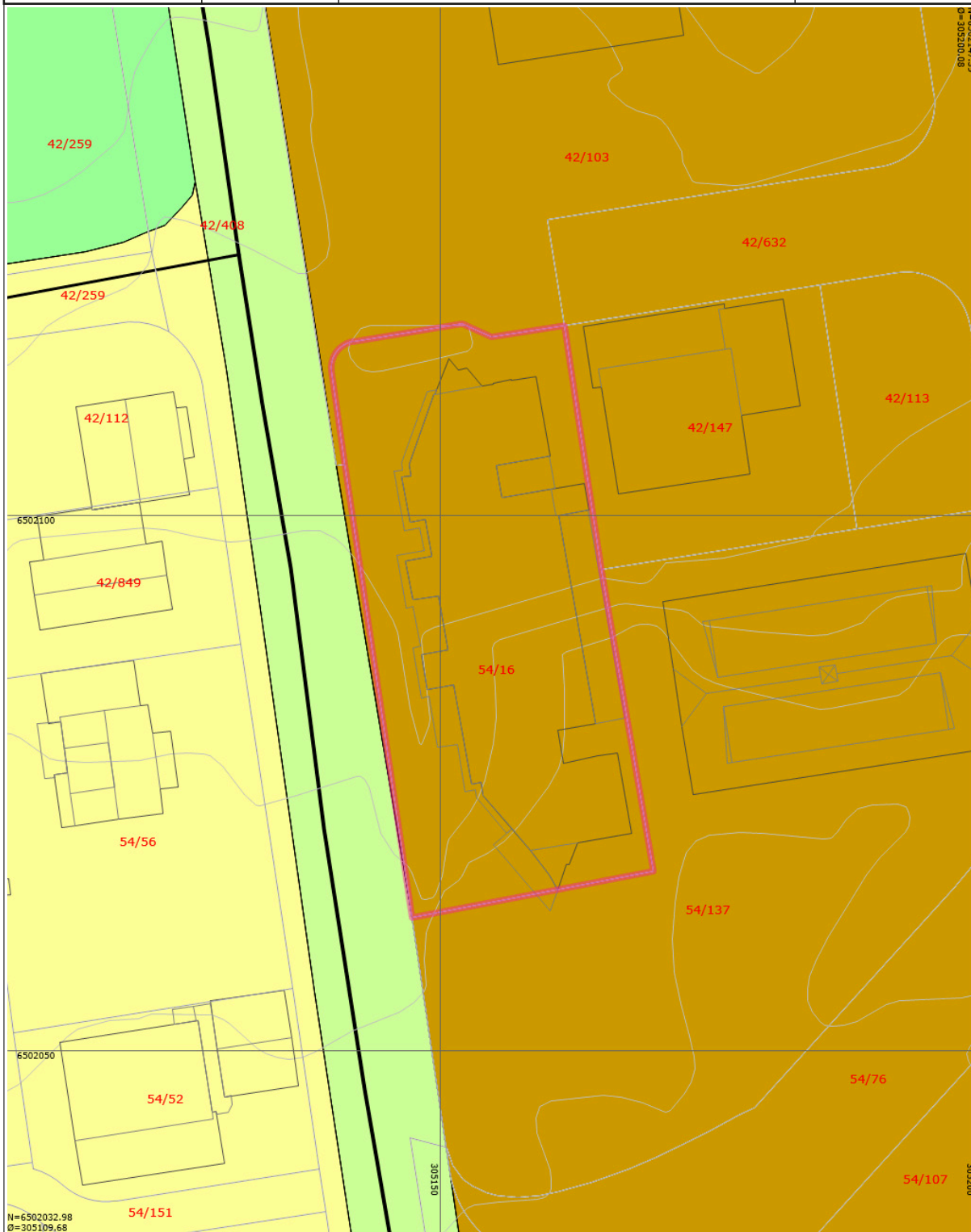
Hå kommune

Kommuneplan



















Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Rådhusgata 6 4360 VARHAUG			
Annen info:				

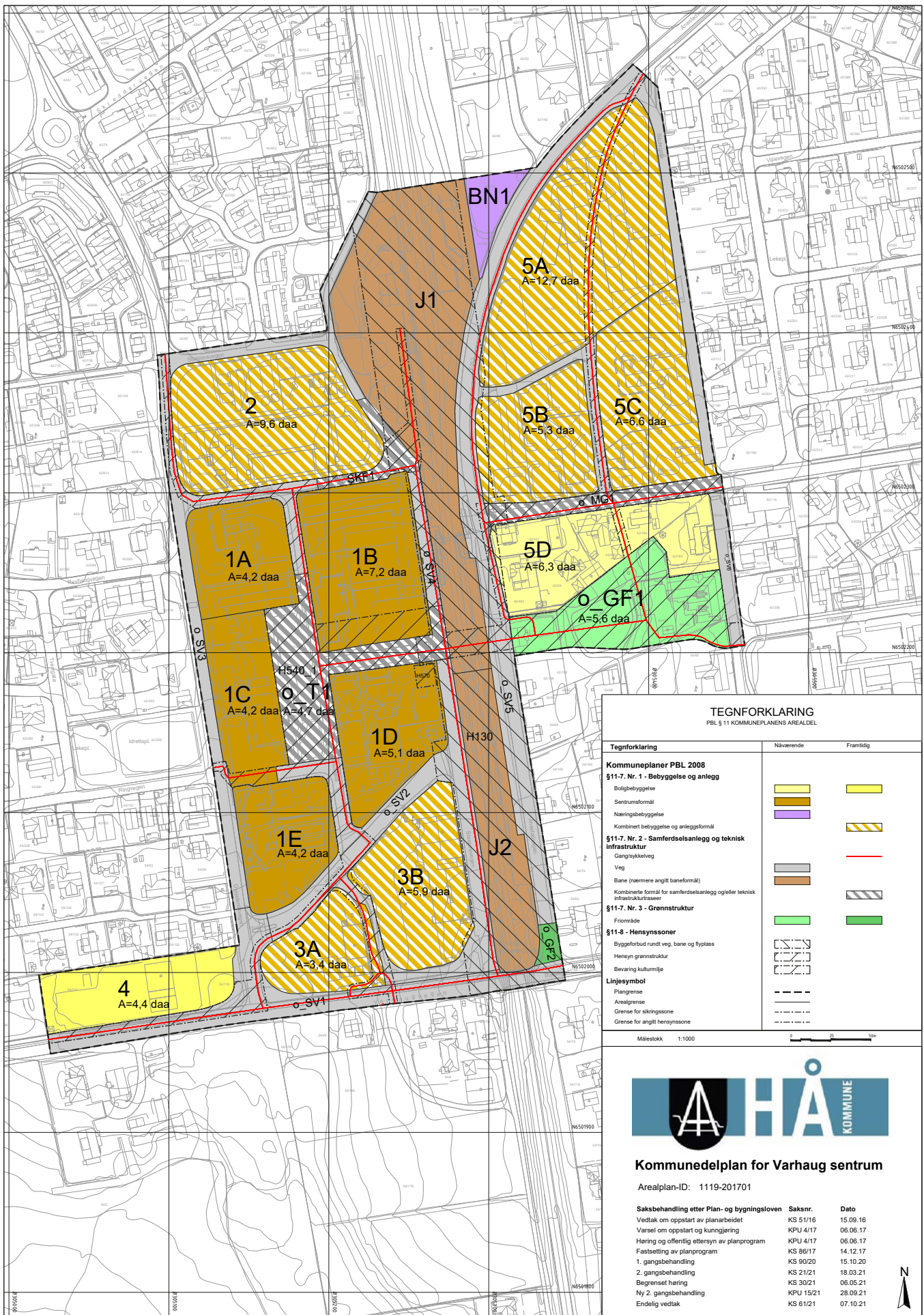


Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Bygning	 Høydekurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Boligbebyggelse
 Sentrumsformål	 Friområde	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		



TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Tegnforklaring	Nåværende	Framtidig
Kommuneplaner PBL 2008		
§11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Sentrumsformål		
Næringsbebyggelse		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
§11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Gang/sykkelveg		
Veg		
Bane (nærmere angitt baneformål)		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur		
§11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur		
Friområde		
§11-8 - Hensynssoner		
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass		
Hensyn grønnstruktur		
Bevaring kulturmiljø		
Linjesymbol		
Plangrense		
Arealgrense		
Grense for sikringssoner		
Grense for angitt hensynszone		

Målestokk 1:1000



Kommunedelplan for Varhaug sentrum

Arealplan-ID: 1119-201701

Saksbehandling etter Plan- og bygningsloven	Saksnr.	Dato
Vedtatt om oppstart av planarbeid	KS 51/16	15.09.16
Varsel om oppstart og kunngjøring	KPU 4/17	06.06.17
Høring og offentlig ettersyn av planprogram	KPU 4/17	06.06.17
Festsetting av planprogram	KS 98/17	14.12.17
1. gangsbehandling	KS 90/20	15.10.20
2. gangsbehandling	KS 21/21	18.03.21
Begrenset høring	KS 30/21	08.05.21
Ny 2. gangsbehandling	KPU 15/21	28.09.21
Endelig vedtak	KS 61/21	07.10.21



Til alle sameiere av Rådhuset

INNKALLING TIL ÅRSMØTE SAMEIET RÅDHUSTUNET

Tid: Mandag 18. mars 2024 kl. 1800.
Sted: Møtelokaler til Bygdahuset i Skrågata 2. (der vi har vært tidligere)

Sameiet Rådhuset stod ferdig 15.11.2003. Det vil si at vi hadde 20 års jubileum, den 15.11.23! Dette vil vi feire med kake på årsmøtet.

SAKLISTE:

1. Innkalling.
2. Valg av møteleder, referent, og en til å skrive under protokollen.
3. Årsberetning 2023.
4. Regnskap 2023.
5. Budsjett 2024.
6. Valg av revisor 2024.
7. Husregler/vedtekter – evt. revidering.
Styret ber om at alle beboere gjør seg kjent med husreglene. De som leier ut, plikter å informere sine leieboere om husreglene.
8. Bygg generelt.
9. Uteanlegg.
Forslag til dato for dugnad: Onsdag 24. april 2024, kl.17.00
10. Innkomne saker.
Frist for å sende inn saker: 8. mars 2024. *(ingen saker)*
Sak kan legges i postkassen til Nikolai Skrettingland.
11. Valg.

Leder	1 år	Nikolai Skrettingland	på valg (kan ta gjenvalg)
Styremedlem	2 år	Kari Søyland	på valg (kan ta gjenvalg)
Styremedlem	2 år	Oddbjørn Varhaug	ikke på valg
Varamedlem	2 år	Rune Skeie	på valg (kan ta gjenvalg)

12. Div. orienteringssaker.

Eventuelt.

Vel møtt!

Varhaug, 28. februar 2024

Styret Sameiet Rådhuset


Nikolai Skrettingland

-leder-

ÅRSBERETNING 2023

Sameiet Rådhuset

Virksomhetens art:

Sameiet har som formål å ivareta fellesinteresse med drift og administrasjon av sameiet. Sameiets virksomhet er forvaltning av fellesanlegg for eiendommen gnr 54 br nr 16 i Hå kommune. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetningen.

Styrets sammensetning:

Leder:	Nikolai Skrettingland
Nestleder:	Oddbjørn Varhaug
Styremedlem:	Kari Søiland
Varamedlem:	Rune Skcie

Tone Ånestad har sekretærfunksjonen og deltar på møtene.

Styret i sameiet har hatt 3 møter. Herav ett møte i forkant av årsmøtet.

Forretningsførsel og revisjon:

Regnskap:	BDO AS frem til 01.06.23. Ny fra samme dato: Jærøk DA.
Revisjon:	Forus Revisjon AS

Regnskapet 2023:

Regnskapet 2023 viser ett årsresultat på: kr 89 271,08,- før disposisjoner. Kr. 83 160,- av dette vil bli overført til vedlikeholdsfondet.

Fellesutgifter:

Forsikring og vedlikeholdsfond er variabel – alt etter størrelse på leilighet. Resten blir fordelt likt.

Vedlikeholdsfondet har egen konto.

Bygninger og forsikringer:

Sameiet Rådhuset, Postboks 104, 4360 Varhaug. Org.nr. 986363661. 25 leiligheter. Forsikringsselskap: Storebrand.

Masternøkler:

2 stk: Nikolai Skrettingland
1 stk: Tone Ånestad
1 stk: Oddbjørn Varhaug

Oversikt over gjeldende avtaler pr 2023:

Serviceavtale vask trapperom
Serviceavtale garasjeport
Serviceavtale vask matter
Serviceavtale HEIS
Vedlikeholdsavtale tak
Serviceavtale røykventilasjon
Serviceavtale sprinkleranlegg
Rammeavtale Elektrotjenester
Fastprisavtale regnskapsførsel
Fellesavtale Internett + TV
Infrastruktur for elbilladere
Parkeringsplasser - tinglyst rettighet
Samarbeidsavtale for drift/vedlikehold av fellesomr. for Rådhusgt 6 og Rådhusgt 2
Gartnerarbeid

Likestilling:

Sameiet tar sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av styrets 3 medlemmer og 1 varamedlem er det 3 menn og 1 kvinne.

Miljø:

Sameiet verken forurenses eller har utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Arbeidsmiljø:

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak.

Aktiviteter i løpet av 2023:

Dugnad ble avholdt 19. april. Vi brukte samtidig anledningen til en brannøvelse. Svalgangene i 2-5 er vasket og malt. Henvisningsskilt med Rådhusgata 6 er på plass. I tillegg er det satt opp skiltnummer ved innkjørsel til Rådhusgata 2 og 4. Dette er iht innkommet forslag til årsmøtet 2021.

Varhaug, 28. februar 2024.

Styret i Sameiet Rådhusstunet


Nikolai Skrettingland


Oddbjørn Varhaug


Kari Søliland


Rune Skeie



Årsregnskap 2023

Sameiet Rådhuset

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 363 661

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET RÅDHUSTUNET

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		500 460	469 683
Sum driftsinntekter		500 460	469 683
Lønnskostnad	1	4 015	1 141
Annen driftskostnad	1	407 666	690 310
Sum driftskostnader		411 681	691 451
Driftsresultat		88 779	-221 768
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		492	137
Resultat av finansposter		492	137
Resultat før skattekostnad		89 271	-221 631
Årsresultat	2	89 271	-221 631
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		89 271	-221 631
Sum overføringer		89 271	-221 631

BALANSE**SAMEIET RÅDHUSTUNET**

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		49 508	45 518
Sum fordringer		49 508	45 518
Bankinnskudd, kontanter o.l.		130 519	71 585
Sum omløpsmidler		180 026	117 103
Sum eiendeler		180 026	117 103
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		156 458	67 187
Sum opptjent egenkapital		156 458	67 187
Sum egenkapital	2	156 458	67 187
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		14 119	32 198
Annen kortsiktig gjeld		9 449	17 718
Sum kortsiktig gjeld		23 568	49 916
Sum gjeld		23 568	49 916
Sum egenkapital og gjeld		180 026	117 103

Varhaug, 27.02.2024
Styret i Sameiet Rådhusnet


Nikolai Skrettingland
styreleder


Oddbjørn Varhaug
styremedlem


Kari Sjøiland
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	0	141
Styresekretær	4 015	1 000
Sum	4 015	1 141

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 10 000 ekskl. mva.

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	67 187	67 187
Årets resultat	89 271	89 271
Pr 31.12.2023	156 458	156 458

Resultatrapport

Sameiet Rådhuset 2023

Resultat (2023)				
Regnskapskonto	2023	2022		Budsjett 2024
		Periode	Endring	
Driftsresultat				
Driftsinntekter				
Salgsinntekter				
3200 Salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	500460		500460	530480
Salgsinntekter	500460		500460	
Annen driftsinntekt				
3900 Refusjon av fellesutgifter		469683	-469683	
Annen driftsinntekt		469683	-469683	
Driftsinntekter	500460	469683	30777	530480
Driftskostnader				
Lønnskostnad				
5000 Lønn til ansatte		1000	-1000	0
5400 Arbeidsgiveravgift		141	-141	0
5900 Gave til styremedlemmer, fradragsberettiget	4015		4015	4000
Lønnskostnad	4015	1141	2874	4000
Annen driftskostnad				
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	298	110	188	300
6340 Lys, varme	26095	40958	-14863	33000
6360 Renhold	41275	39205	2070	42000
6390 Annen kostnad lokaler	240		240	500
6420 Leie datasystemer	3973		3973	7000
6520 Hjelpeverktøy	226		226	300
6560 Rekvizita		1523	-1523	2000
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger	68349	275277	-206928	63832
6610 Vedlikehold utanlegg	23286	18581	4705	25000
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr		5534	-5534	0
6630 Vedlikehold heis	15002	61360	-46358	25000
6690 Reperasjon og vedlikehold annet		23992	-23992	0
6701 Honorar revisjon	10000	9500	500	10000
6705 Honorar regnskap	33051	35715	-2664	36000
6790 Annen fremmed tjeneste				
6800 Kontorrekvisita		90	-90	1500
6900 Telefon		1081	-1081	0
6930 TV og Internett	119994	122088	-2094	126588
7420 Gave, fradragsberettiget	1250		1250	1500
7500 Forsikringspremie	55419	50835	4584	58000
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter		1191	-1191	1500
7740 Øredifferanser		-1	1	0
7770 Bank og kortgebyr	9066	3269	5797	9100
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	141		141	200
Annen driftskostnad	407666	690310	-282644	443320
Driftskostnader	411681	691451	-279770	4000
Avsetning til vedlikeholdsfond				83160
Driftsresultat	88779	-221768	310547	0

Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter			
Annen finansinntekt			
8050 Annen renteinntekt	492	137	355
Annen finansinntekt	492	137	355
Finansinntekter	492	137	355
Netto finansresultat	492	137	355
Ordinært resultat før skattekostnad	89271	-221631	310902
Ordinært resultat	89271	-221631	310902
Årsresultat	89271	-221631	310902
Til vedlikeholdsfond	83160		
Overskudd	6111		

Til årsmøtet i
Sameiet Rådhusetnet

Forus Revisjon AS

Maskinveien 28, 4033 Stavanger
www.forusrevisjon.no Tlf. 51 96 10 80
Foretaksregisteret 986 352 945 MVA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rådhusetnet som viser et overskudd på kr 89 271. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Forus, 6. mars 2024

Forus Revisjon AS

Jan Egil Aase
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RÅDHUSTUNET

Innholdsfortegnelse:

1. BEBOERNES PLIKT

2. FELLESAREAL

- 2.1 Oppbevaring gjenstander
- 2.2 Gårdsplass
- 2.3 Garasjeanlegg, parkeringsplass
- 2.4 Garasjeport
- 2.5 Elbil
- 2.6 Sykkelparkering
- 2.7 Søppelbod
- 2.8 Fulle beholdere
- 2.9 Porttelefon
- 2.10 Diverse

3. BODER I KJELLER/GARASJE

4. LEILIGHET

- 4.1 Altibox
- 4.2 Utvendige persienner
- 4.3 Utbedringer ellers
- 4.4 Risting tepper

5. ORDEN

- 5.1 Indre orden
- 5.2 Ytre orden
- 5.3 Vaktmestertjenester

6. DYREHOLD

7. NATTERO

8. OVERTREDELSER AV HUSORDENSREGLENE

1. BEBOERNES PLIKT

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til å skape mest mulig trivsel for alle i sameiet Rådhusstunet.

2. FELLESAREAL

- 2.1 Gårdsplass, trappeoppgang og andre fellesareal må ikke unødige opptas med gjenstander.
- 2.2 Gårdsplass med gjesteparkering er ikke vår eiendom, og skal ikke brukes til bilvask. Vann i søppelrom er ment til vask av søppelrommet og til vask av trappeoppgang.
- 2.3 *Garasjeanlegg, parkeringsplass.*
 - Garasjeanlegget anses som fellesområde der den enkelte beboer har disposisjonsrett for parkering.
 - Parkeringsplassen brukes til oppstilling av biler, og skal ikke brukes til lagerplass.
 - Bildekk kan oppbevares dersom det er plass til det. Fortrinnsvis på vegg.
 - Ved parkering må hver enkelt stå innenfor oppmerket plass.
 - Parkeringsplassen kan ikke leies ut til andre enn sameiets beboere.
 - Evt. reparasjon og vask er ikke tillatt.
 - Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjen, dette er ingen lekeplass. Alle har ansvar for at barn ikke slippes inn i garasjeanlegget. Ved inn/utkjørsel – pass på helt til porten er lukket.
 - Alle som skal ut eller inn skal i hovedsak bruke inngang oppe.
- 2.4 *Garasjeport.*

Garasjeporten lukkes ved inn- og utkjøring.
Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.

NB! Kjør ikke inn i porten når den er på vei opp eller ned.
- 2.5 *Elbil.*
 - Sameiet har inngått en avtale med Lyse om el-billading. Bindingstid for Sameiet er 10 år, 06.04.2020 – 06.04.2030.
 - Avtalen innebærer at en evt montering av lader for elbil må kjøpes fra Lyse. (Smartly) Informasjon finnes her: www.lyse.no/elbillader.

- Bestilling av lader gjøres av hver enkelt beboer. Tjenesten forutsetter at bruker har tilgang til smarttelefon eller nettbrett, samt en gyldig epostadresse. Styring av ladestasjonen går gjennom en App.
- Kundeservice til Smartly kan hele døgnet nås på tlf 51 90 80 90.

2.6 Sykkelparkering.

- Sykler og lignende skal plasseres i stativ på gårdsplass eller i bod i kjeller, ikke i oppgang.
- Parkeringsplass som ikke blir brukt til bil, kan nyttes til sykkelparkering. De som ønsker å sette sykkelen sin her, må ha en avtale med den som disponerer parkeringsplassen.
(Det finnes et skriftlig avtaleformular som kan brukes hvis ønskelig)
- Det settes en begrensning på maks 5 sykler på en parkeringsplass. Dette på grunn av hensyn til parkeringsplassene ved siden av.
Ansvaret for en evt skader, er de/den som har sykkelen(e).
Dersom det ikke blir enighet om erstatningsansvar, blir utgiften fordelt på alle som bruker den aktuelle parkeringsplassen til sykkelparkering.

2.7 Sjøppelbod.

Sjøppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Pappesker skal brettes før de kastes i beholder.

Ingenting skal settes ved siden av beholderne. (**heller ikke flasker**, som skal i beholder med blått lokk)

2.8 Fulle beholdere.

- Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholder tømmes.
- **NB! Lokk på søppelbeholdere skal alltid kunne lukkes helt igjen.**
- Større gjenstander som pappesker og annet avfall plikter beboerne å frakte vekk selv.
- Rommet skal være like fint når du går som da du kom, og ingenting søppel skal settes igjen på gulvet.

2.9 Porttelefon.

- Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.
- Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

2.10 *Diverse.*

- Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder. Dette tiltrekker seg rotter og mus.
- Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, banner, montre, lykter, parabol, varmepumpe, og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.
- Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet.

3. BODER I KJELLER/GARASJE

- Beboere plikter å holde orden i egne boder.
- Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene.

4. LEILIGHET

4.1 *Altibox.*

- Sameiet har inngått avtale med Lyse om Altibox. (TV og internett) Bindingstid for Sameiet er 10 år, 06.04.2020 – 06.04.2030. Kostnaden er lagt inn i fellesutgiftene til hver enkelt.
- Altibox er ikke et fellesanlegg. Hver enkelt beboer har ansvaret for sitt abonnement.
- Hvis en mangler nett, eller har andre spørsmål – skal dette rettes til kundeservice i Altibox. Kundeservice kan nås hele døgnet, enten via chat, facebook eller på tlf 51 90 80 90.

4.2 *Utvendige persienner.*

Utvendige persienner kan monteres. Det må i hvert tilfelle søkes til styret før bestilling.

Farge: 108108 Grå eller tilnærmet lik.

Profiler: Farge Grå, RAL 7045 eller tilnærmet lik.

Farge og profiler må være av samme type som resten.

Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

4.3 *Utbedringer ellers.*

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

4.4 *Risting tepper.*

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til risting av tepper. Dette kan evt. gjøres ved svalgang. Vis hensyn.

5. ORDEN

5.1 *Indre orden.*

De enkelte plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for alle som eller gis adgang til seksjonen ikke volder ubehag for de øvrige beboerne.

5.2 *Ytre orden:*

Alle beboere har ansvar for å holde orden utendørs. Eks: søppel, løv, snø. Det er satt opp søppeldunk ved inngangen som kan brukes. Det står snøskrapere i trappegang til kjeller, og i søppelrommet.

5.3 *Vaktmestertjenester.*

Det er ikke fast vaktmester på bygget. Evt forefallende vedlikeholdsarbeid, vil bli bestilt av styret etter behov.

Det forventes nå at alle er med å påser at det ser ok ut, både ute- og innendørs. Både med hensyn til søppel, og at det er ryddig i søppelrommet.

6. DYREHOLD

Husdyr er tillatt dersom dette ikke er til sjenanse for andre i bygget. Dyret må oppbevares i leiligheten, ikke på fellesareal. Dersom det kommer klage fra naboer, kan det føre til at dyret må omplasseres.

7. NATTERO

Mellom kl. 2300 og 0700 skal det være nattero i bygningen. Skal det være spesielle anledninger skal de nærmeste naboer varsles.

8. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. **Sameierne er ansvarlige for at reglene etterlevs av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.** Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter. Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Jfr. Eierseksjonsloven § 16.

Husregler ble sist revidert og vedtatt av Årsmøtet i Sameiet 04.03.2019.
Oppdatert 14.04.21.

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
"RÅDHUSTUNET"**

§ 1

**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG
FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Rådhusstunet 6, Varhaug. Sameiet består av 25 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 54 bnr 16 i Hå kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

**ORGANISERING AV SAMEIET,
RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utsyr, herunder trappeoppganger og

inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det,

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

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

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

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst

åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

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

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

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer

av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å

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

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

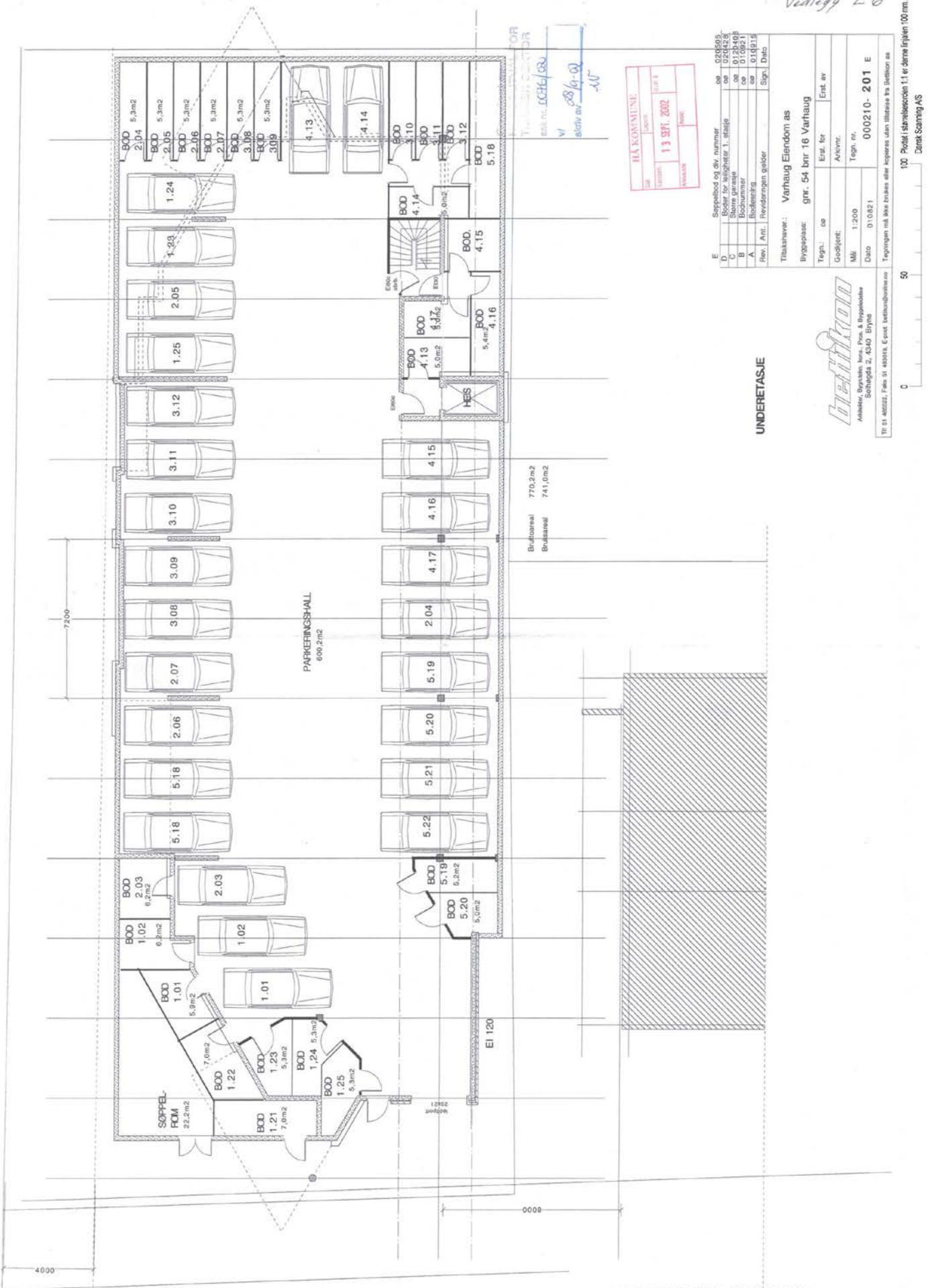
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Vedlegg E6



HA KOMMUNE
 13 SEPT. 2002
 13 SEPT. 2002

E	Sjettefeld og div. nummer	024503	
D	Boder for bilhjelper, t. etasje	024503	
C	Større garasje	012b408	
B	Bodnummer	010921	
A	Bodareal	014915	
Rev. / Ant.	Revideringen gjelder	Sign.	Dato

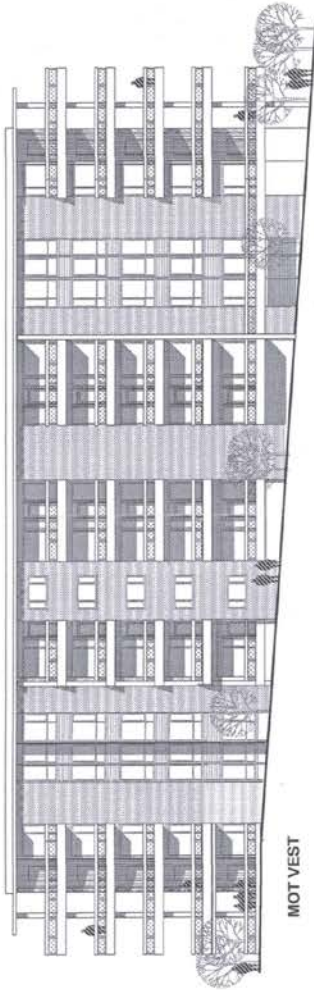
Tilskenever: Varhaug Eiendom as
 Byggesaker: gnr. 54 bnr 16 Varhaug

Tegn. nr.	000210-201 E
Godkjent:	
Mål:	1:200
Dato:	01.08.21

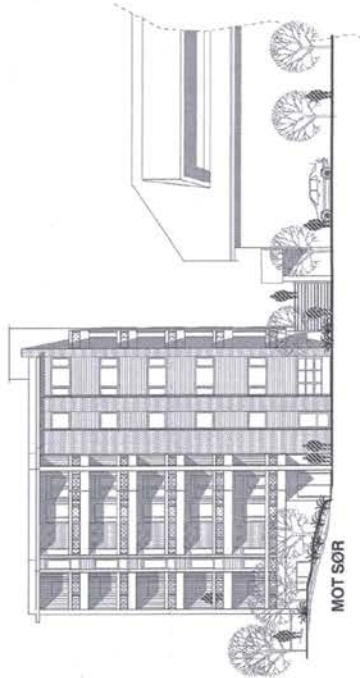
UNDERETASJE



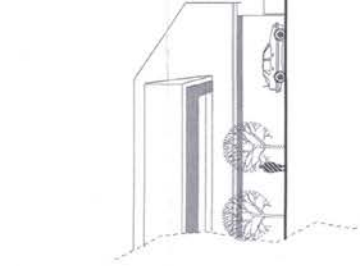
100 Prosjekt i størrelsesorden 1:1 er dermed linjalen 100 mm.
 Deres Scanning AS



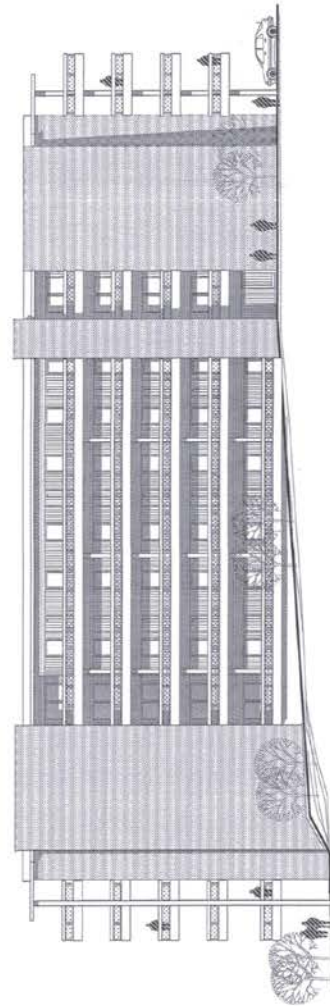
MOT VEST



MOT SØR



MOT NORD



MOT ØST

FASADER

BIA KOMMUNE	
13. SEP. 2002	10001
13. SEP. 2002	10001

A	Løst, 1. etasje	02	030428
Rev. Ant.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato
Titelshaver: Varhaug Eiendom as			
Byggeplase: gnr. 54 bnr 16 Varhaug			
Tegnet:	oe	Ent. for	Ent. av
Grokkjert:	A/Svinn		
Mål	1:200	Tegn. nr.	000210-108 A
Dato	019921		

Herlitz
 Arkitekt, Brynåsen, vgs. 8, Byggetide
 Solhegata 2, 4340 Bryne

Til: 48003, Foto: 31, 48118, E-post: ark@herlitz.no

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse fra Herlitz AS



100 Plass i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
 Dansk Stamping AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

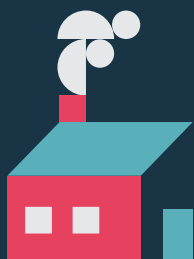
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk
Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.

For eiendommen:

Adresse: Rådhusgata 6
4360 VARHAUG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anne Kristine Undheim

Telefon: 482 54 277
E-post: anne.kristine.undheim@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre