



aktiv.

Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG

Stor (104 BRA-i) leilighet med flott utsikt over Jærsk natur. 3 soverom. Parkering i lukket anlegg. Trappefri adkomst .



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Felleskostn.: Kr 3 579,-
Selger: Trude Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 104/104 kvm
Tomtstr.: 1249 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 40
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1403260123

Romslig leilighet med utsikt, parkering og trappefri adkomst – midt i Varhaug sentrum

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Alexander Nygård har gleden av å presentere Stasjonsvegen 26 for salg!

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Varhaug med kort avstand til butikk, apotek, bank, kollektiv transport, treningssenter, skole og barnehage. Denne leiligheten passer for alle aldersgrupper.

Kort oppsummert:

- 3 soverom
- Pakrering i lukket anlegg
- Bod i lukket anlegg
- Heis og trappefri adkomst
- Romslig balkong

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	43
Energiattest	68
Andre vedlegg	97
Nabolagsprofil	109
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 104 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

4 kvm Bod i kjeller4. etasje

21 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1249 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet i Varhaug sentrum.

Gangavstand til jernbanestasjon, butikker og et bredt utvalg av servicetilbud, samt idrettsanlegget til Varhaug Idrettslag. Boligen har også en familievennlig plassering med nærhet til gode skoler og barnehager.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarehandel, apotek og treningssenter, i tillegg til gode tog- og bussforbindelser med hyppige avganger både nord- og sørover.

For den aktive familien tilbyr Varhaug Idrettslag et bredt spekter av idretts- og fritidsaktiviteter, blant annet fotball, håndball, friidrett, klatring og turn. Kultursenteret

Lensmannsløa er en populær møteplass med arrangementer som teater, konserter, loppemarked og innendørs krocketbane.

Nærområdet byr på variert og flott natur med heier, fjell og det karakteristiske jærlandskapet. Det er kort vei til de vakre strendene langs Jæren og gode muligheter for både sjø- og ferskvannsfiske.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2013.

Grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i betong/element og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler.

Etasjeskiller av hulldekke i betong.

Vinduer og dører med isolerglass.

Flatt takkonstruksjon som er tekket med papp.

Innhold

Entré, 3 soverom, bad, stue/kjøkken.

Standard

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:

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer, utvendig beslått med aluminium, med 3-lags glass.

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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondensering registrert på vindu i større soverom ved entré. Forholdet vurderes trolig å skyldes ventilasjon eller inneklime. Det er ikke registrert skader på vinduet.

Stedvis noe iring i beslag, mindre betydning, hovedsakelig av estetisk karakter.

Rengjøring eller enkel overflatebehandling kan utføres ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler justering av ventilasjon og lufting anbefales ved behov.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør og aluminiums balkongdør.

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.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør tilslutter karm skjevt, noe stri å betjene.

Registrert variable fuktverdier i parkett innenfor dør, trolig kan dette settes i sammenheng med utett dør/bygning.

Det registreres noe korrodering i hengsler på ytterdør. Dette har mindre betydning, rengjøring og smøring av hengsler anbefales ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er risiko for videre fuktpåvirkning og skade på parkett dersom utetthet vedvarer.

Kontroll og justering av balkongdør samt kontroll av tetting rundt karm anbefales.

Dette arbeidet faller normalt sett under sameiets ansvar.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med overliggende betongheller og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tekking og sluk er ikke besiktet grunnet overliggende betongheller.

Begynnende delaminering i øver del av glass i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delaminering har mindre betydning på kort sikt. Videre utvikling kan føre til redusert estetikk og gradvis svekkelse av glasset.

Forholdet bør følges opp. Forhold faller trolig inn under sameiet ansvar.

INNVENDIG

Overflate

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himling har malt huldekke, med malte plater i nedsenket våtrom og bod.

Innvendig er det parkett på gulv, vegger kledd med malte plater, og tak med malte plate overflater.

Det registreres stedvis riss i overgang mellom tak og vegg, påregnelig normalt.

Avskalling i maling ved dør skyldes trolig tidligere montert lyslist.

Stedvise gliper i overgang toppdekke/gulvlist. Dette vurderes som normale forhold som følge av krymping og svinn i trekonstruksjoner, og det er ikke umiddelbare behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres generelt noe slitt parkett samt vannmerker i parkettflaten i leiligheten.

Det er målt svelling og varierende fuktverdier i området ved balkongdør. Dette kan trolig tilbakeføres til utetthet ved balkongdør eller forhold ved byggets utvendige konstruksjon. Arbeid knyttet til utvendige forhold faller normalt under sameiets ansvar.

Det registreres stedvis spenninger i parketten. Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonen anses ivaretatt, men utvendige forhold bør avklares og eventuelt utbedres. Undergulv anbefales kontrollert, og eventuelt sparklet før montering av nytt toppdekke.

BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 34. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 54.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Riss i sillikonfuge i hjørne ved dør til gang, trolig oppstått ved setning ved oppføring.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved sluk i dusjnisen, samt en flis på gulv utenfor dusjnisen.

Begynnende soppdannelser i fuger i dusjnisen. Trolig oppstått av stående vann, grunnet lokalt fall som er mindre en refereansenivået.

Det er registrert mindre fall på gulv i dusj, og utenfor dusjnisen som er mindre en anbefalt referansenivå for våtrom. registrert noe mindre vannansamling ved spyling. Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dør og nedsenket dusjnisen.

Det registreres mørkere partier på gulv i dusjsone. Forholdet indikere noe svakt fall i flislaget og eller underliggende gulv.

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Mindre betydning ved normal bruk, ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Riss i fuge har mindre betydning utover det estetiske. Re-fuging kan utføres ved behov,

men tiltak anses ikke som nødvendig på nåværende tidspunkt.

Bom reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Soppdannelser vurderes å ha lite konsekvens, rengjøring og eventuell utskifting av fuger anbefales.

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Svelling i en skuffefront, estetisk funksjon ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

KJØKKEN

Overfalte og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling og søkk benkeplate omliggende blandebatteri, mindre avskalling og ujevnhet i skjøt i benkeplate forøvrig. Ingen registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes hovedsakelig å ha estetisk betydning.

Overflaten kan ved behov utbedres eller benkeplaten skiftes ved senere oppgradering.

Det anbefales å sikre god tetting rundt blandebatteri for å redusere fuktpåvirkning.

STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk før til friluft.

Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, anbefales oppgradert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det er registrert at fordelerskapet mangler merking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox

Parkering

Egen parkering i lukket anlegg. Flere gjesteparkeringer.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 87305500

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 9 356 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter avregnet av Termin 1 for 2026 på kr. 4316,04 og Termin 2 for 2025 på kr. 5040,58. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Hå kommune.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

90/6353

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 579,- pr. måned inkluderer: A-konto strøm, avsetning varmepumpe, fellesutgifter som forsikring utv. bygg, renhold fellesareal, vedlikehold heis og fellesområde, TY pakke, vedlikeholdsfond dører, regnskap og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 579

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stasjonsvegen 26

Organisasjonsnummer

912517195

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnadsplikt i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 40, seksjonsnummer 18 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:

1119/42/40/3:

17.12.1892 - Dokumentnr: 900107 - Utskifting

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1913 - Dokumentnr: 900472 - Utskifting

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1948 - Dokumentnr: 535 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1948 - Dokumentnr: 4526 - Bestemmelse om vannledn.
NSB`S BETINGELSER VEDTAS
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1952 - Dokumentnr: 3157 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1953 - Dokumentnr: 2421 - Bestemmelse om vannledn.
NSB`S BETINGELSER VEDTAS
Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2009 - Dokumentnr: 587178 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Hå Kommune
Org.nr: 964 969 590
Registrert feil rettighetshaver
Rettet etter tingl. §18
01.06.2023 Arkivref: 17/07077-10
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2009 - Dokumentnr: 587178 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:150 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Hå Kommune

Org.nr: 964 969 590

Registrert fei rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

01.06.2023 Arkivref: 17/07077-10

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2011 - Dokumentnr: 215005 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Coop Varhaug Sa

Org.nr: 946 836 435

Rettighetshaver: Csv Eiendom Varhaug AS

Org.nr: 993 412 910

Begrensning i bruk av eiendommen. Forbud mot dagligvarevirksomhet m.m

Kan slettes uten samtykke fra rettighetshaver etter 1. mars 2021

Overført fra: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:40

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859

Rett til bruk av heis/trappehus

Bestemmelse om drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2026 - Dokumentnr: 156175 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

23.09.2013 - Dokumentnr: 804510 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/6353

22.11.2022 - Dokumentnr: 1326826 - Reseksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/2819
Fjerning av seksjon

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:859
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:857
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.2022 - Dokumentnr: 1327721 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1119 Gnr:42 Bnr:858
Rett til bruk av uteoppholdsareal

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Stasjonsvegen 26 datert 09.12.2014

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-blokkbebyggelse- og næringsformål.

Gjeldende regulering:

PlanId - 1119 1013-1 Område A i reg.plan Varhaug sentrum nord (21.4.2009)

PlanId - 1119 1013-2 Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012)

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse 34.3m²

PlanId - 1119 1013-2 Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012) Parkeringshus/-anlegg
1118.56m²

PlanId - 1119 1013-2 Varhaug sentrum nord, Felt F (16.2.2012) Renovasjonsanlegg
33.87m²

Kommuneplan/kommunedelplan

Kommunedelplan - Kommunedelplan for Varhaug sentrum (7.10.2021)

Sentrumsformål - Nåværende Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024) 1243.76m²

Eiendommen ligger i sentrumsområde hvor utbygging av naboeiendommer og fortetting må påregnes i årene fremover. Dette vil kunne påvirke bla. utsiktsforholdene.
Konf. megler for nærmere opplysninger.

Det er et pågående arbeid med detaljregulering for Varhaug sentrum delfelt 1A, 1B og 1C (planID 202509), der eiendommen blir berørt av reguleringsplanen. Mer informasjon finnes på Hå kommune sin hjemmeside.

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

Kjøpsbetingelser

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med 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

Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](#). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 27 800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Nygård
Partner / Eiendomsmegler MNEF
alexander.nygard@aktiv.no
Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

24.03.2026.

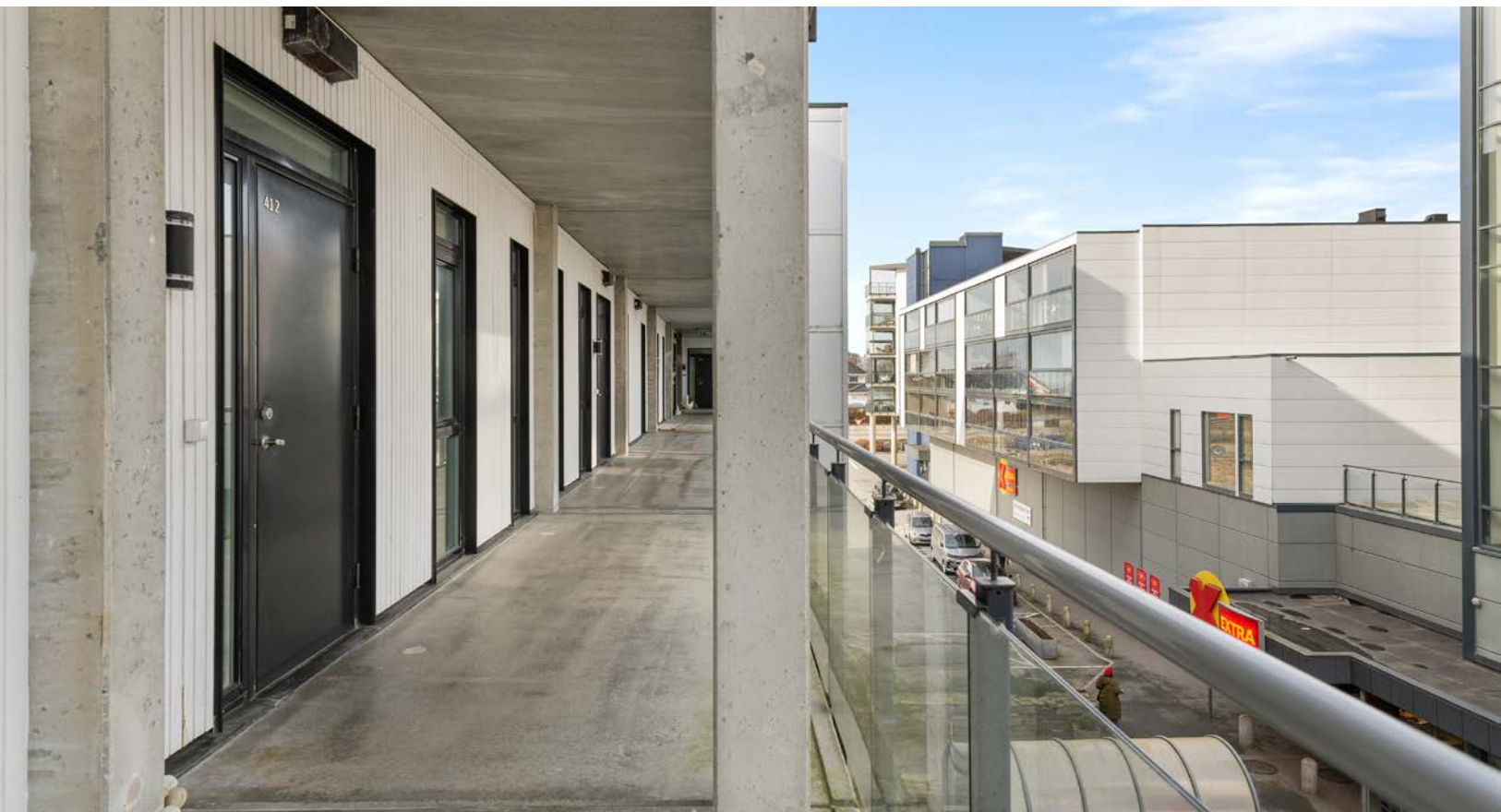
Velkommen til Stasjonsvegen 26

presentert av Alexander Nygård

v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren



Velkommen til Stasjonsvegen 26 i Varhaug sentrum.



Fra heis har man utvendig, overbygd oppgang til leiligheten.



Entré/gang.



Fra entré har man direkte adkomst til 2 soverom.
Videre kommer man til bad, stue/kjøkken og leilighetens tredje soverom.



Stuen er lys og luftig, med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys.



Stuen er allsidig og byr på flere muligheter for møblement.



Fra stuen er det tilkomst bad, bod og soverom.



Utgang til balkong.



Flott utsikt og god plass til utemøbler.



Romslig balkong.



Stor stue med åpen løsning mot kjøkken.



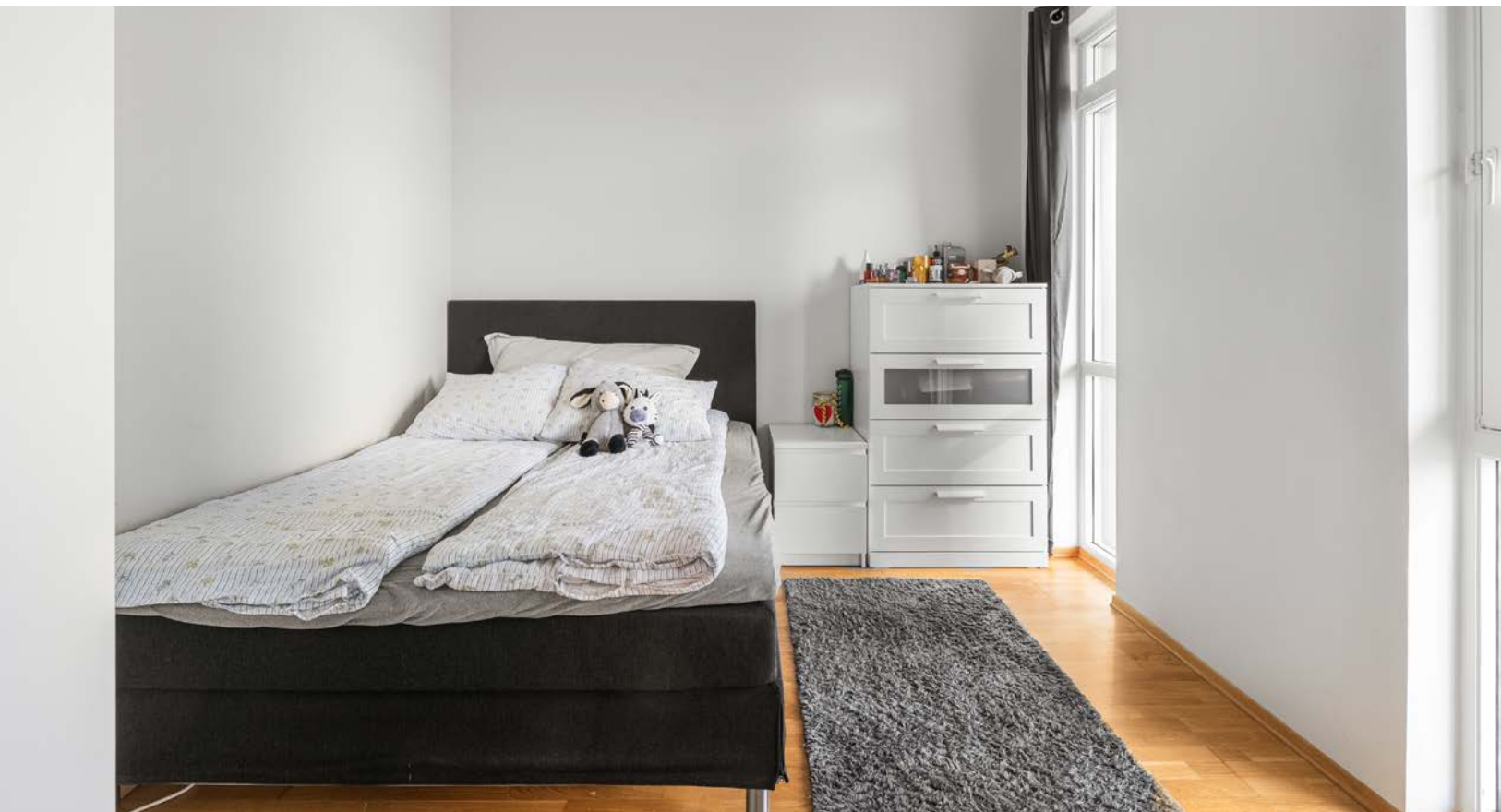
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Soverom 2



Soverom 2



Hovedsoverom



Soverom 3 med tilgang fra stue.



Bad/vaskerom



Badet har moderne innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.



Det er opplegg for vaskemaskin, noe som gjør rommet både funksjonelt og praktisk.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet i Varhaug sentrum.



Pakrering og bod i lukket anlegg.



Gangavstand til jernbanestasjon, butikker og et bredt utvalg av servicetilbud, samt idrettsanlegget til Varhaug Idrettslag. Boligen har også en familievennlig plassering med nærhet til gode skoler og barnehager.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

terje haugseng

Boligen

Stasjonsvegen 26
4360 Varhaug

1119-42/40/0/18

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG
 HÅ kommune
 # gnr. 42, bnr. 40, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1218

Eiendomsverdi ref nr: LC1658

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2013.
Grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i betong/element og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler.
Etasjeskiller av hulldekke i betong.
Vinduer og dører med isolerglass.
Flatt takkonstruksjon som er teknet med papp.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og brukslitasje.

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

Det foreligger ikke opplysninger angående utførte vedlikeholdsarbeider, oppgraderinger eller påkostninger som er utført i boligen.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer, utvendig beslått med aluminium, med 3-lags glass.
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.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hoved ytterdør og aluminiums balkongdør.
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.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Balkong i betong med overliggende betongheller og rekkverk i glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himling har malt huldekke, med malte plater i nedsenket våtrom og bod.

Det registreres stedvis riss i overgang mellom tak og vegg, påregnelig normalt.
Avskalling i maling ved dør skyldes trolig tidligere montert lyslist.

Stedvis gliper i overgang toppdekke/gulvlist. Dette vurderes som normale forhold som følge av krymping og svinn i trekonstruksjoner, og det er ikke umiddelbare behov for tiltak.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering er ikke foretatt.

Innvendig har boligen malte glatte dører, normal brukslitasje i overflater
Merknader:
-Noe slitt låskasse til bad/vaskerom.
-Enkelte dører tilslutter karm skjevt.
-Stedvis gjennomslag av kvist i karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har sokkel flis, malte strier med flis på vegg i dusjnisen.
Taket er malt.

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, noe småriss i fuger.
Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.
Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 34. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 54.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktmåling i konstruksjonen viste 45,4 % RF, og er innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenskapp bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Beskrivelse av eiendommen

Ledningsnett

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

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov. Anbefaler ny innmåling av ventilasjon grunnet registrert kondens i vindu på soverom ved entre. Nærmere kommentert under vinduer.

Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme på bad/vaskerom og radiator i stue. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år. Anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

El-anlegg fra byggeåret.

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. 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.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer på mindre soverom ved entre tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter. Overordnet krav tilfredstilt via ytterdør.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

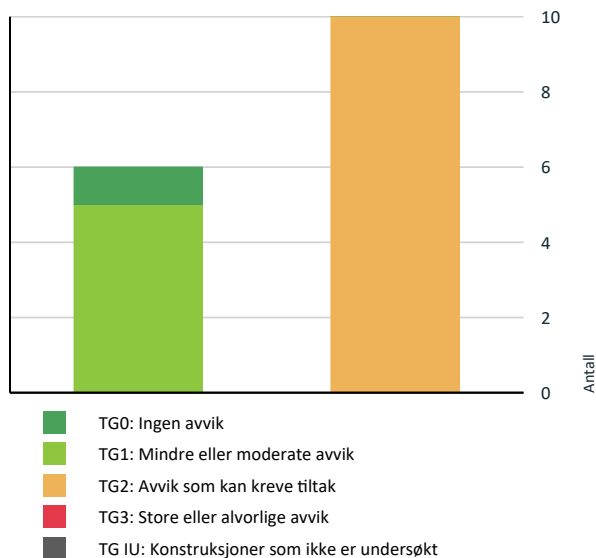
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondensering registrert på vindu i større soverom ved entré. Forholdet vurderes trolig å skyldes ventilasjon eller inneklime. Det er ikke registrert skader på vinduet.

Stedvis noe iring i beslag, mindre betydning, hovedsakelig av estetisk karakter. Rengjøring eller enkel overflatebehandling kan utføres ved behov.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist andre avvik:

Balkongdør tilslutter karm skjevt, noe stri å betjene. Registrert variable fuktverdier i parkett innenfor dør, trolig kan dette settes i sammenheng med utett dør/bygning.

Det registreres noe korrosjon i hengsler på ytterdør. Dette har mindre betydning, rengjøring og smøring av hengsler anbefales ved behov.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tekking og sluk er ikke besiktet grunnet overliggende betongheller.

Begynnende delaminering i øver del av glass i rekkverk.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres generelt noe slitt parkett samt vannmerker i parkettflaten i leiligheten. Det er målt svelling og varierende fuktverdier i området ved balkongdør. Dette kan trolig tilbakeføres til utetthet ved balkongdør eller forhold ved byggets utvendige konstruksjon. Arbeid knyttet til utvendige forhold faller normalt under sameiets ansvar.

Det registreres stedvis spenninger i parketten. Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det er registrert at fordelerskapet mangler merking.



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Riss i sillikonfuge i hjørne ved dør til gang, trolig oppstått ved setning ved oppføring.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved sluk i dusjnisen, samt en flis på gulv utenfor dusjnisen.

Begynnende soppdannelser i fuger i dusjnisen. Trolig oppstått av stående vann, grunnet lokalt fall som er mindre en refereansenivået.

Det er registrert mindre fall på gulv i dusj, og utenfor dusjnisen som er mindre en anbefalt referansenivå for våtrom. registrert noe mindre vannansamling ved spyling.

Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dør og nedsenket dusjnisen.

Det registreres mørkere partier på gulv i dusjsone. Forholdet indikerer noe svakt fall i flislaget og eller underliggende gulv.

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom. Mindre betydning ved normal bruk, ingen umiddelbare tiltak nødvendig.



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Svelling i en skuffefront, estetisk funksjon ivaretatt.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Svelling og søkk benkeplate omliggende blandebatteri, mindre avskalling og ujevnhet i skjøt i benkeplate forøvrig. Ingen registrert fukt.



Kjøkken > 4. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter (resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk før til friluft. Anlegget gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer, utvendig beslått med aluminium, med 3-lags glass.

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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondensering registrert på vindu i større soverom ved entré. Forholdet vurderes trolig å skyldes ventilasjon eller inneklime. Det er ikke registrert skader på vinduet.

Stedvis noe iring i beslag, mindre betydning, hovedsakelig av estetisk karakter. Rengjøring eller enkel overflatebehandling kan utføres ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler justering av ventilasjon og lufting anbefales ved behov.



Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hoved ytterdør og aluminiums balkongdør.

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.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Balkongdør tilslutter karm skjevt, noe stri å betjene.

Registrert variable fuktverdier i parkett innenfor dør, trolig kan dette settes i sammenheng med utett dør/bygning.

Det registreres noe korrosjon i hengsler på ytterdør. Dette har mindre betydning, rengjøring og smøring av hengsler anbefales ved behov.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er risiko for videre fuktpåvirkning og skade på parkett dersom utetthet vedvarer.

Kontroll og justering av balkongdør samt kontroll av tetting rundt karm anbefales. Dette arbeidet faller normalt sett under sameiets ansvar.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong med overliggende betongheller og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tekking og sluk er ikke besiktet grunnet overliggende betongheller.

Begynnende delaminering i øver del av glass i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delaminering har mindre betydning på kort sikt. Videre utvikling kan føre til redusert estetikk og gradvis svekkelse av glasset. Forholdet bør følges opp. Forhold faller trolig inn under sameiet ansvar.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himling har malt huldekke, med malte plater i nedsenket våtrom og bod.

Innvendig er det parkett på gulv, vegger kledd med malte plater, og tak med malte plate overflater.

Det registreres stedvis riss i overgang mellom tak og vegg, påregnelig normalt.
Avskalling i maling ved dør skyldes trolig tidligere montert lyslist.

Stedvise gliper i overgang toppdekke/gulvlist. Dette vurderes som normale forhold som følge av krymping og svinn i trekonstruksjoner, og det er ikke umiddelbare behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det registreres generelt noe slitt parkett samt vannmerker i parkettflaten i leiligheten. Det er målt svelling og varierende fuktverdier i området ved balkongdør. Dette kan trolig tilbakeføres til utetthet ved balkongdør eller forhold ved byggets utvendige konstruksjon. Arbeid knyttet til utvendige forhold faller normalt under sameiets ansvar.

Det registreres stedvis spenninger i parketten. Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjonen anses ivaretatt, men utvendige forhold bør avklares og eventuelt utbedres. Undergulv anbefales kontrollert, og eventuelt sparklet før montering av nytt toppdekke.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Nivellering er ikke foretatt.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, normal brukslitasje i overflater

Merknader:

- Noe slitt låskasse til bad/vaskerom.
- Enkelte dører tilslutter karm skjevt.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karm.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har sokkel flis, malte strier med flis på vegg i dusjnisen. Taket er malt.

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj, noe småriss i fuger. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 34. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 54.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Riss i sillikonfuge i hjørne ved dør til gang, trolig oppstått ved setning ved oppføring.

Det registreres "bom", hulrom under en flis ved sluk i dusjnisen, samt en flis på gulv utenfor dusjnisen.

Begynnende soppdannelser i fuger i dusjnisen. Trolig oppstått av stående vann, grunnet lokalt fall som er mindre en refereansenivået.

Det er registrert mindre fall på gulv i dusj, og utenfor dusjnisen som er mindre en anbefalt referansenivå for våtrom. registrert noe mindre vannansamling ved spyling.

Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran i dør og nedsenket dusjnisen.

Det registreres mørkere partier på gulv i dusjsone. Forholdet indikere noe svakt fall i flislaget og eller underliggende gulv.

Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Mindre betydning ved normal bruk, ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Riss i fuge har mindre betydning utover det estetiske. Re-fuging kan utføres ved behov, men tiltak anses ikke som nødvendig på nåværende tidspunkt.

Bom reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Soppdannelser vurderes å ha lite konsekvens, rengjøring og eventuell utskifting av fuger anbefales.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Svelling i en skuffefront, estetisk funksjon ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktmåling i konstruksjonen viste 45,4 % RF, og er innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes 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 komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Swelling og søkk benkeplate omliggende blandebatteri, mindre avskalling og ujevnheter i skjøt i benkeplate forøvrig. Ingen registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes hovedsakelig å ha estetisk betydning.

Overflaten kan ved behov utbedres eller benkeplaten skiftes ved senere oppgradering. Det anbefales å sikre god tetting rundt blandebatteri for å redusere fuktpåvirkning.



4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er installert avtrekksvifte med kullfilter(resirkulasjon). Løsningen tilfredsstiller ikke kravene i NS3600, da kjøkken normalt skal ha avtrekk før til friluft. Anlegget gir begrenset fukt- og luftfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Anlegget gir begrenset fukt- og luftfjerning, anbefales oppgradert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Det er registrert at fordelerskapet mangler merking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Anbefaler ny innmåling av ventilasjon grunnet registrert kondens i vindu på soverom ved entre. Nærmere kommentert under vinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme med gulvvarme på bad/vaskerom og radiator i stue. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings. Normalt ettersyn og service må påregnes.
Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.
Anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeåret.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

Tilstandsrapport

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunnlag anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.



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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer på mindre soverom ved entre tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Overordnet krav tilfredstilt via ytterdør.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

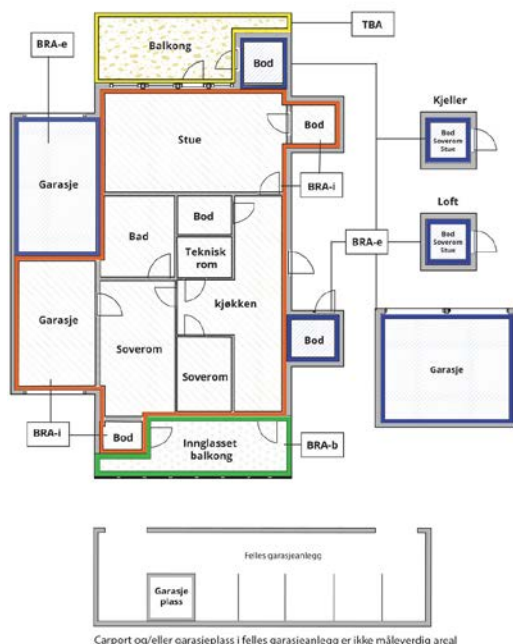
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	104	5		109	21
SUM	104	5			21
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, bod, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde i oppholdsrom og soverom ca 2,80 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	42	40		18	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Stasjonsvegen 26							
Hjemmelshaver Trude Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Varhaug i Hå kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Kommunal info			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	11.03.2026	
3	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

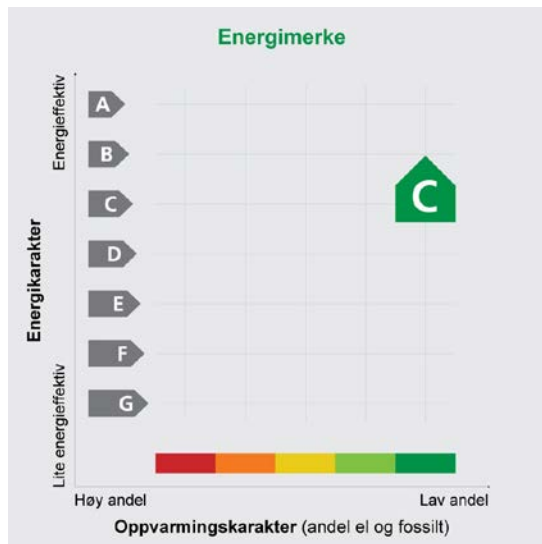
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Adresse	Stasjonsvegen 26
Postnr	4360
Sted	Varhaug
Andels-/leilighetsnr.	/ 412
Gnr.	42
Bnr.	40
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-899845
Dato	15.06.2018

Innmeldt av Knut Myklestad



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

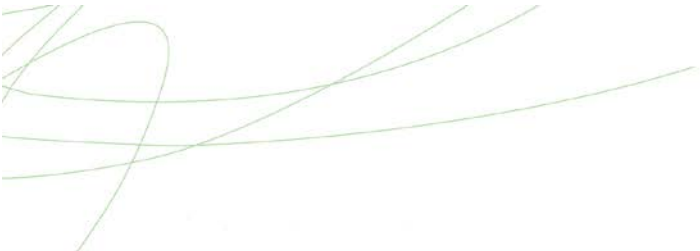
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

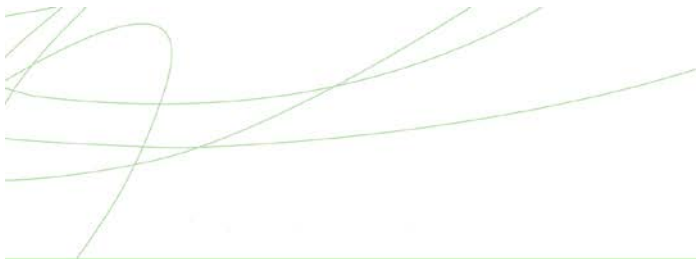
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2013

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 104

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

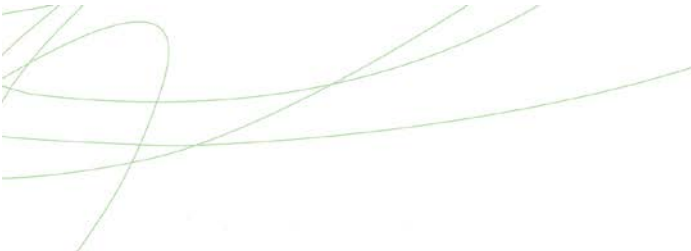
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stasjonsvegen 26

Postnr/Sted: 4360 Varhaug

Leilighetsnummer: 412

Bolignr:

Dato: 15.06.2018 09:32:24

Energimerkenummer: A2018-899845

Ansvarlig for energiattesten: Norman Isaac Evbinmaharia Idehen

Energimerking er utført av: Knut Myklestad

Gnr: 42

Bnr: 40

Seksjonsnr: 18

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601497214
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964969590 Navn HA KOMMUNE Adresse Postboks 24, 4368 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 993412724 Navn STASJONSVEIEN 24 AS Bruksenhet Adresse Røsslyngvegen 25, 4344 BRYNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1119	42	40

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	42	40	0	1	105 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	2	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	3	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	4	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	5	119 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	6	118 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	7	114 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	8	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	9	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	10	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	11	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	12	99 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	13	65 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	14	122 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	15	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	16	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	17	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	18	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	19	107 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 804510 Tinglyst: 23.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

16.09.2013 14.01

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1119	42	40	0	20	71 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	21	90 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	22	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	23	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	24	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	25	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	26	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	27	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	28	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	29	80 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	30	75 / 6353	Boligseksjon	Ja	Nei
1119	42	40	0	31	2925 / 6353	Næringseksjon	Ja	Ja
1119	42	40	0	32	609 / 6353	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

Begjærings skjemaet sendes til
HÅ kommune,

- ☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
- ☐ Begjæring om
reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjærings skjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videre ekspedering til rekviert.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1119	HÅ	42	40		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
993 412 724	Stasjonsveien 24 as		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	105	B	11	B	99	B	21	B	90	B	31	N	2925	B G
2	B	90	B	12	B	99	B	22	B	80	B	32	N	609	B
3	B	90	B	13	B	65	B	23	B	80	B				
4	B	90	B	14	B	122	B	24	B	80	B				
5	B	119	B	15	B	107	B	25	B	80	B				
6	B	118	B	16	B	107	B	26	B	80	B				
7	B	114	B	17	B	107	B	27	B	80	B				
8	B	99	B	18	B	107	B	28	B	80	B				
9	B	99	B	19	B	107	B	29	B	80	B				
10	B	99	B	20	B	71	B	30	B	75	B				
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE)				6353				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.

Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Snr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 har gangrett over tg snr. 31. Se Vedlegg 8 1Snr. 20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30 har adkomstrett til bodene sine over tb snr. 32. Se vedlegg 8 2

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Steinar Haugseng



SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

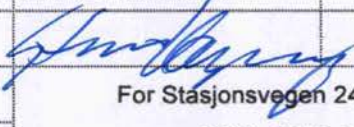
6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ^{a)}	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ^{b)}
HÅ 22/08-2013		Steinar Haugseng	
			
		For Stasjonsvegen 24 AS	
		Orgnr. 993 412 724	

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
☒ Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Time kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
42	40			I HA kommune
Dato	Underskrift		Stempel	
18.09.2013	Asbjørn Nethand		HÅ KOMMUNE ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRINGS- POSTBOKS 24 4368 VARHAUG	

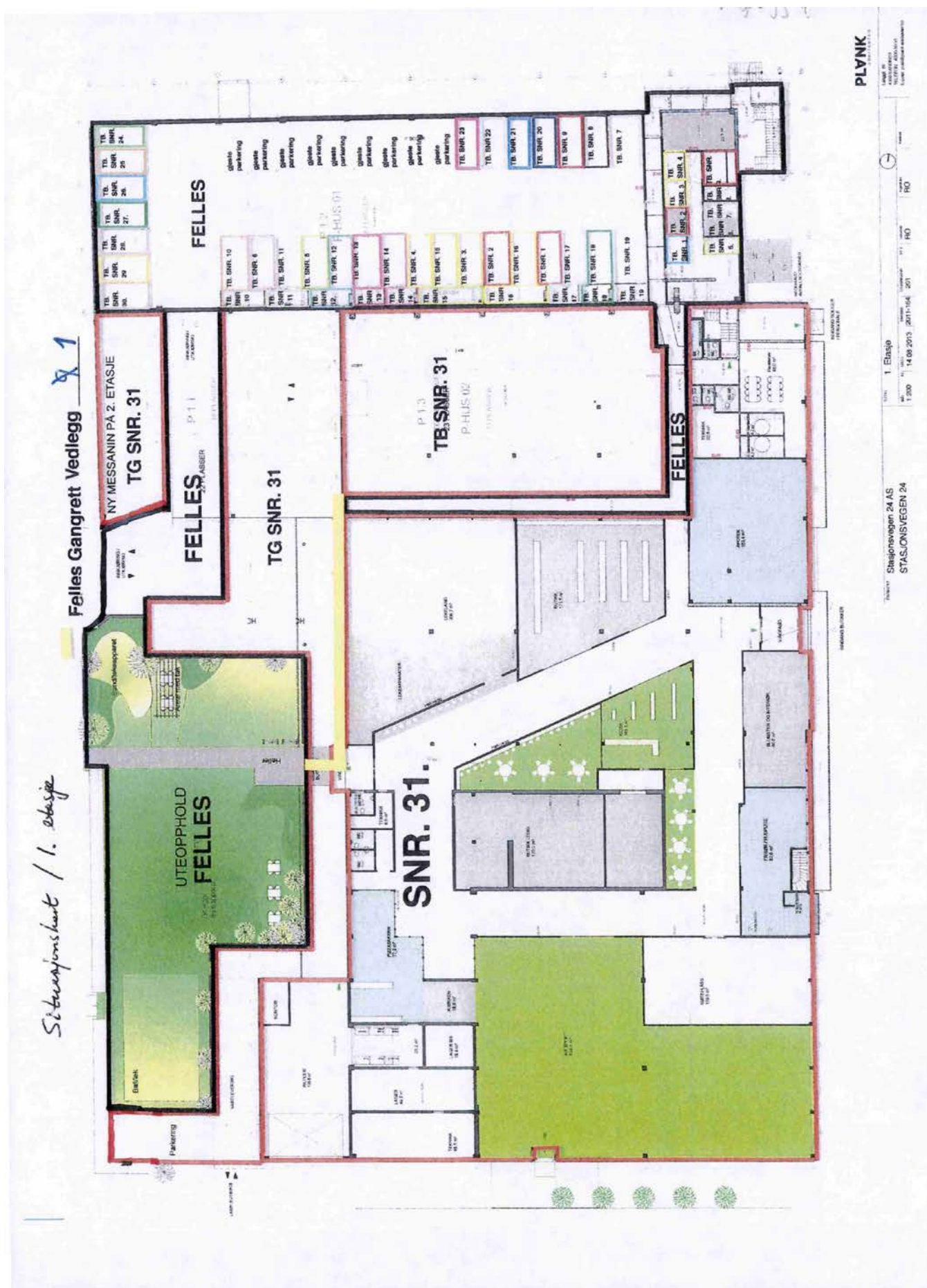
Noter:

- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
- 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
- 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
- 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

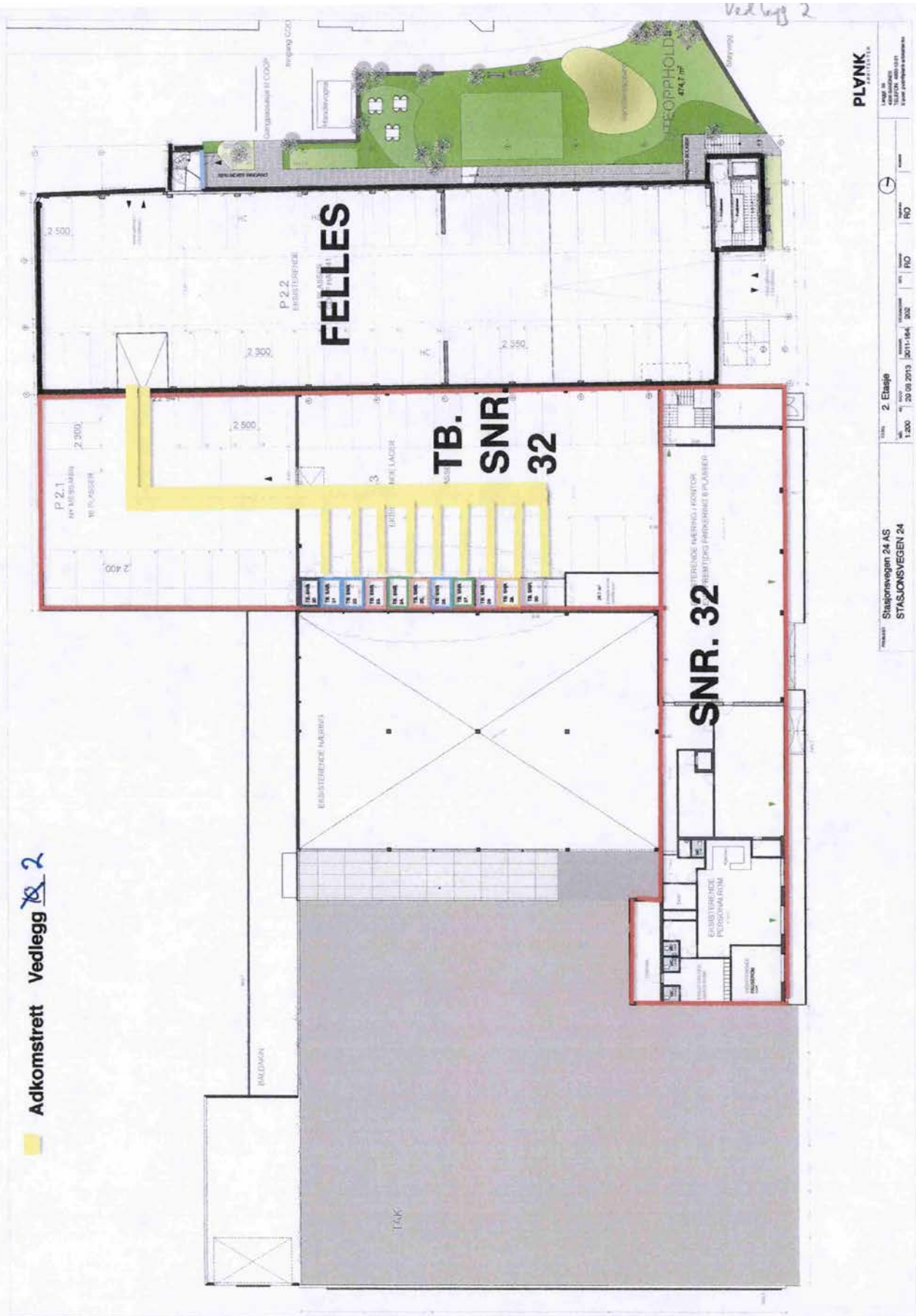
Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


Steinar Haugseng

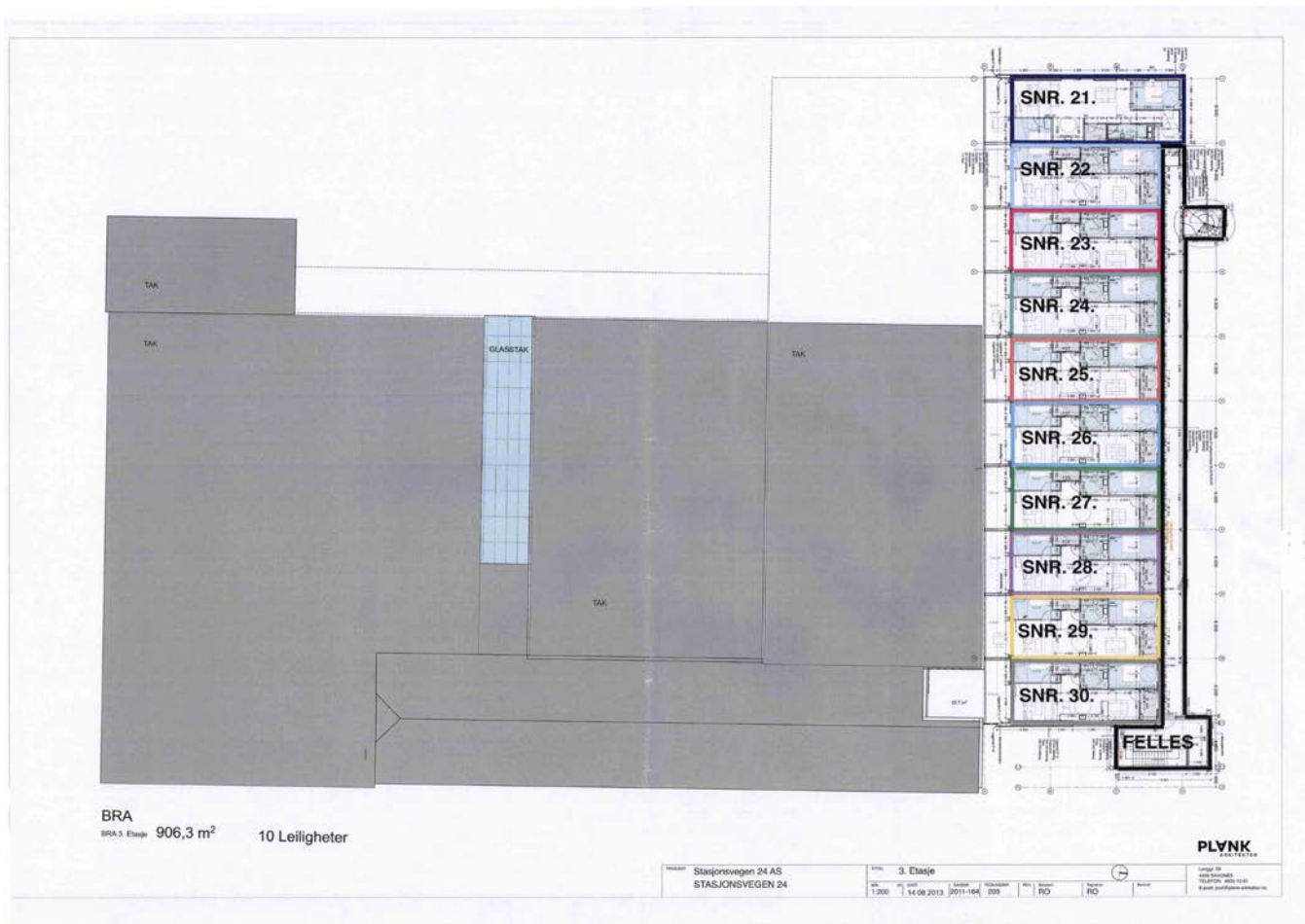


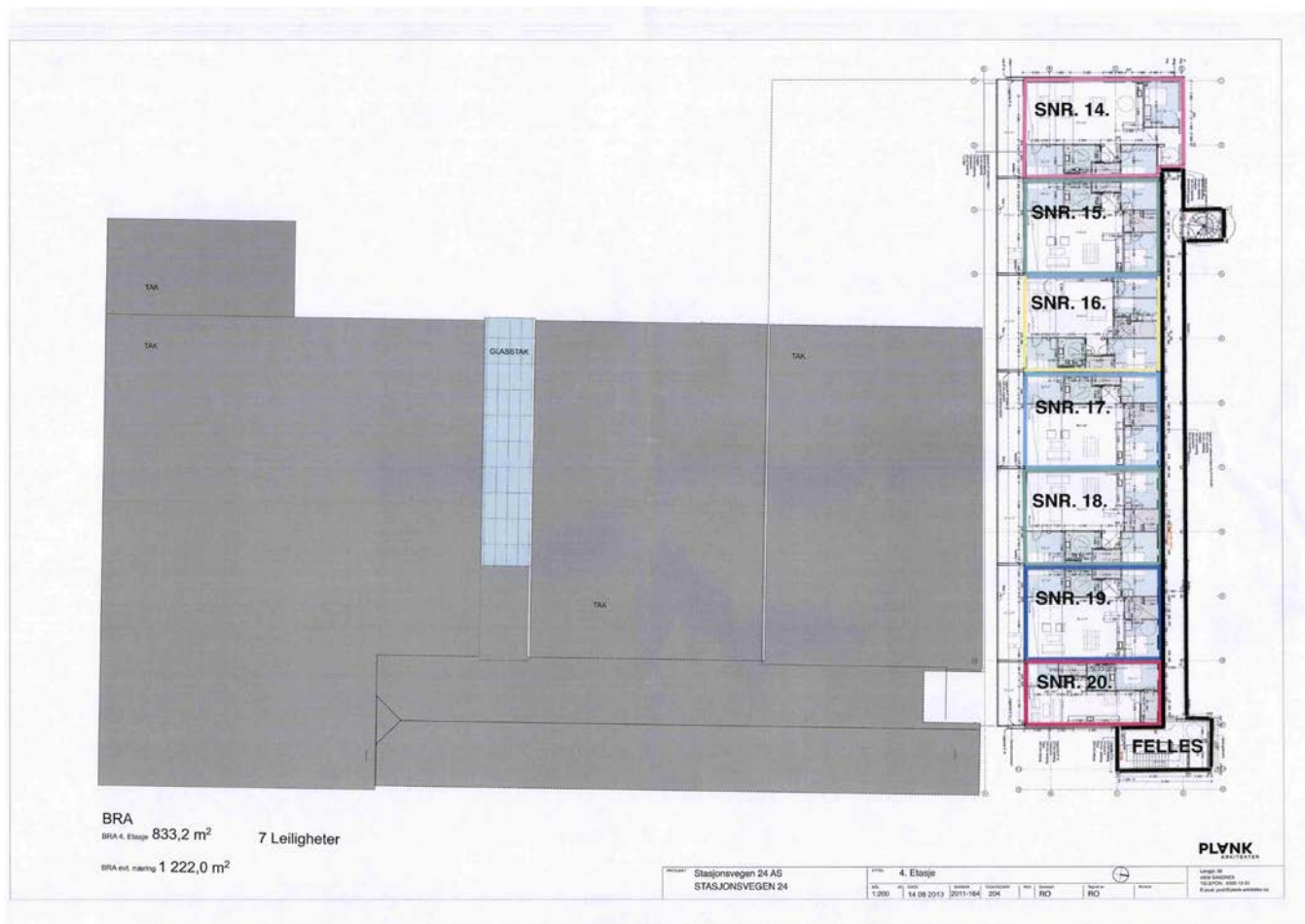
Adkomstrett Vedlegg 2

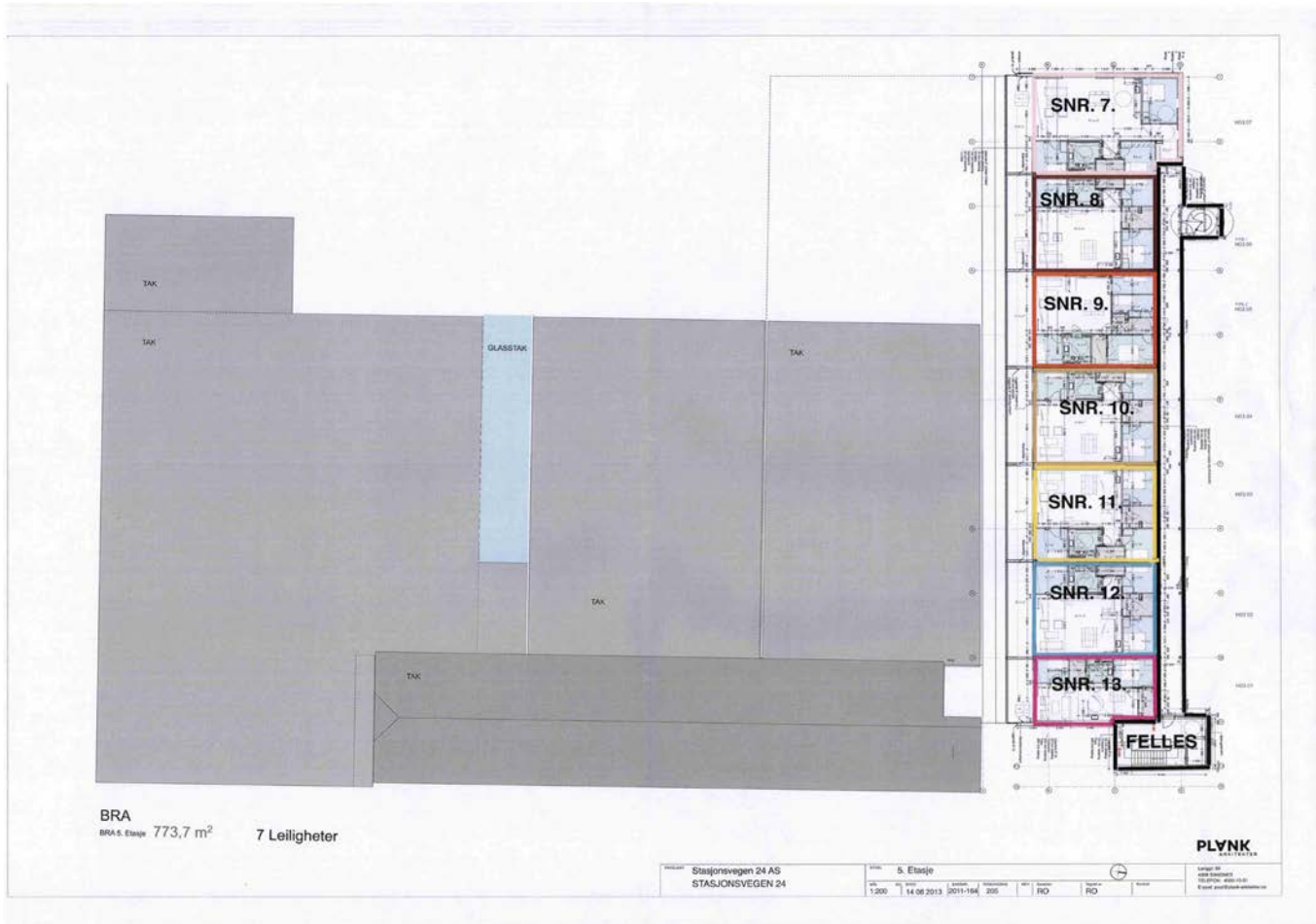


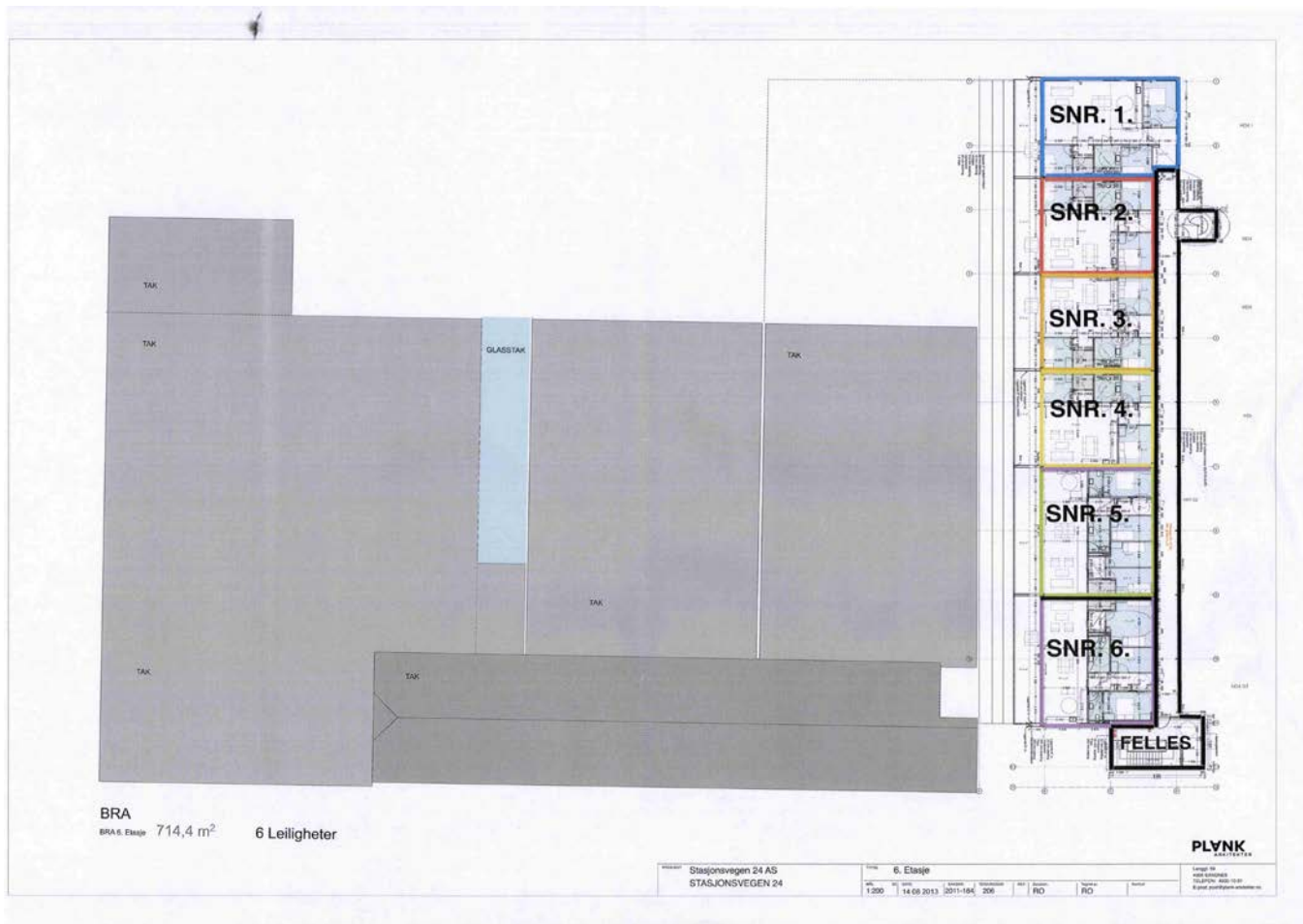
PLANK

Prosjekt	Stasjonsvegen 24 AS	2. Etasje	1:200	30.08.2013	2011-184	302	RO	RO	RO
Lage	18	18	18	18	18	18	18	18	18
18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013
18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013	18.02.2013

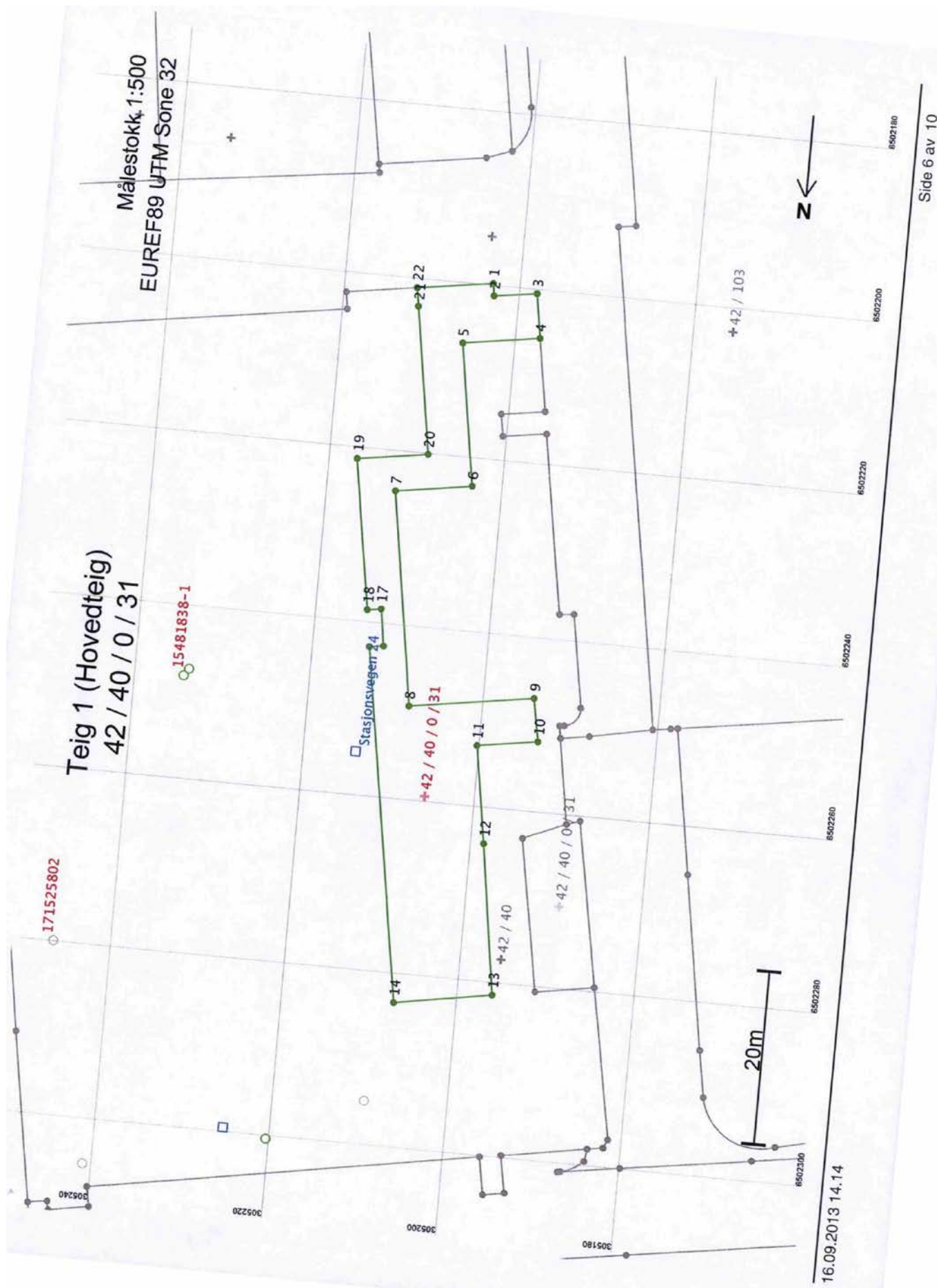






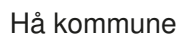




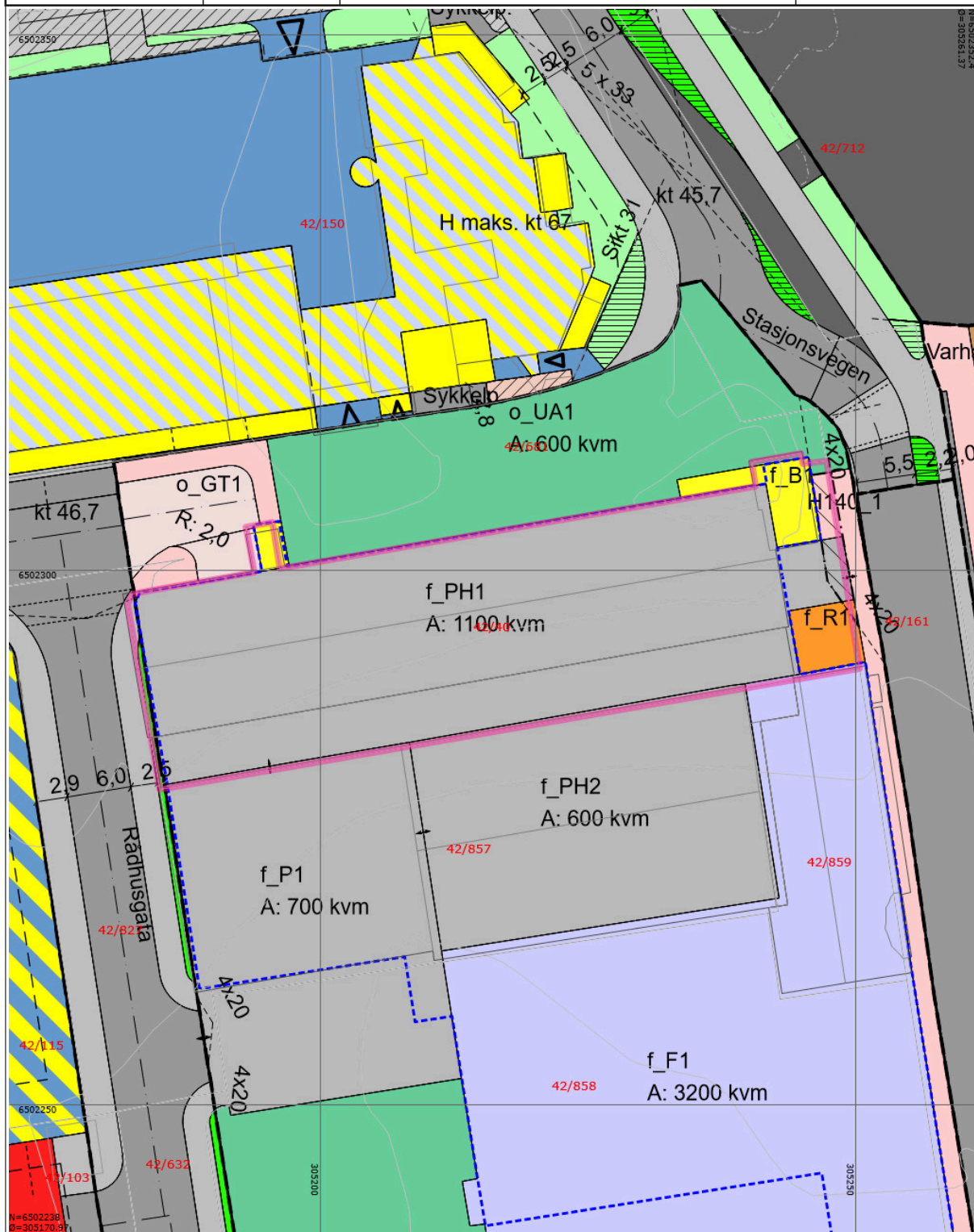
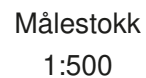






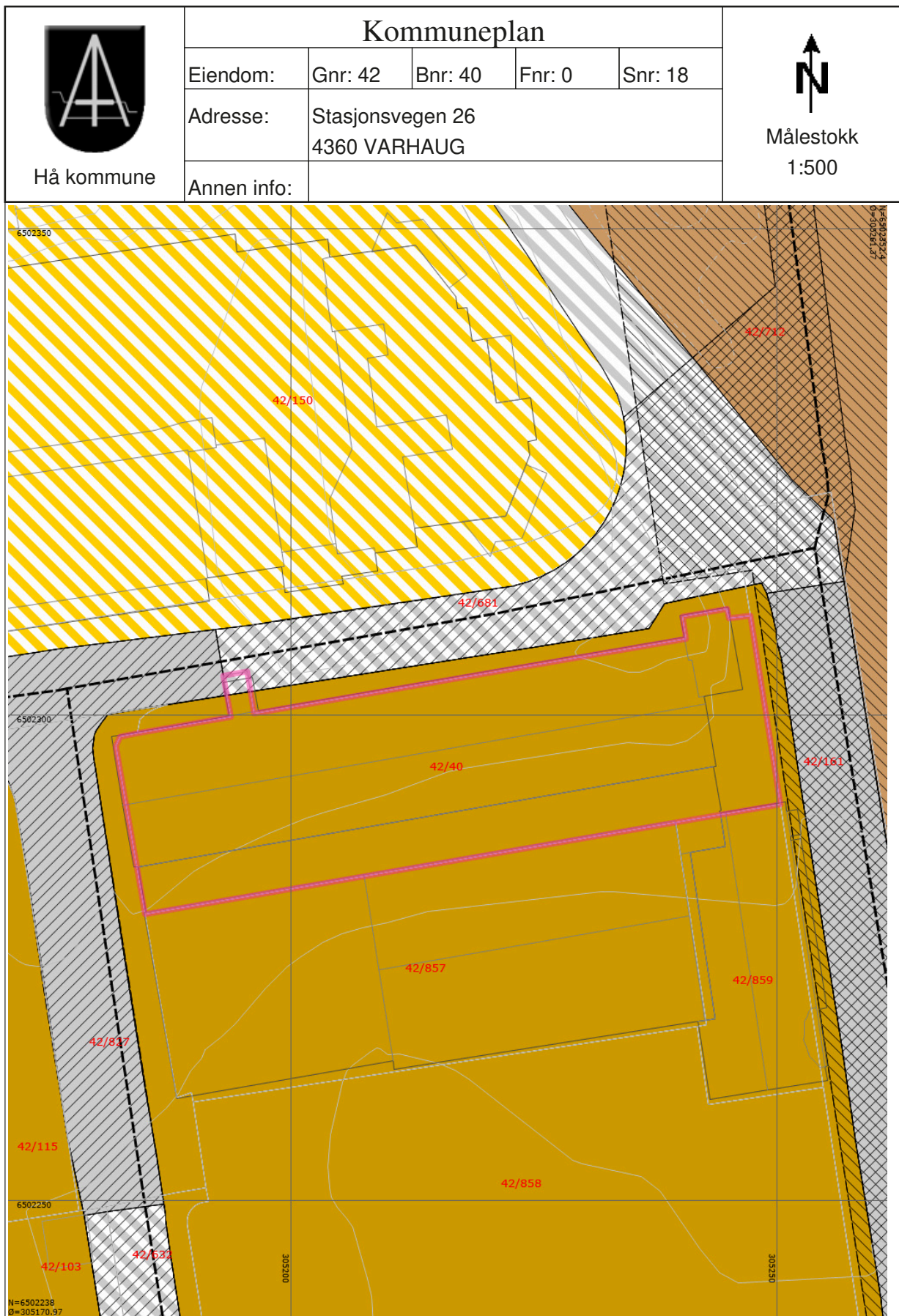


Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 40	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Stasjonsvegen 26 4360 VARHAUG			
Annen info:	Varhaug sentrum nord, Felt F			



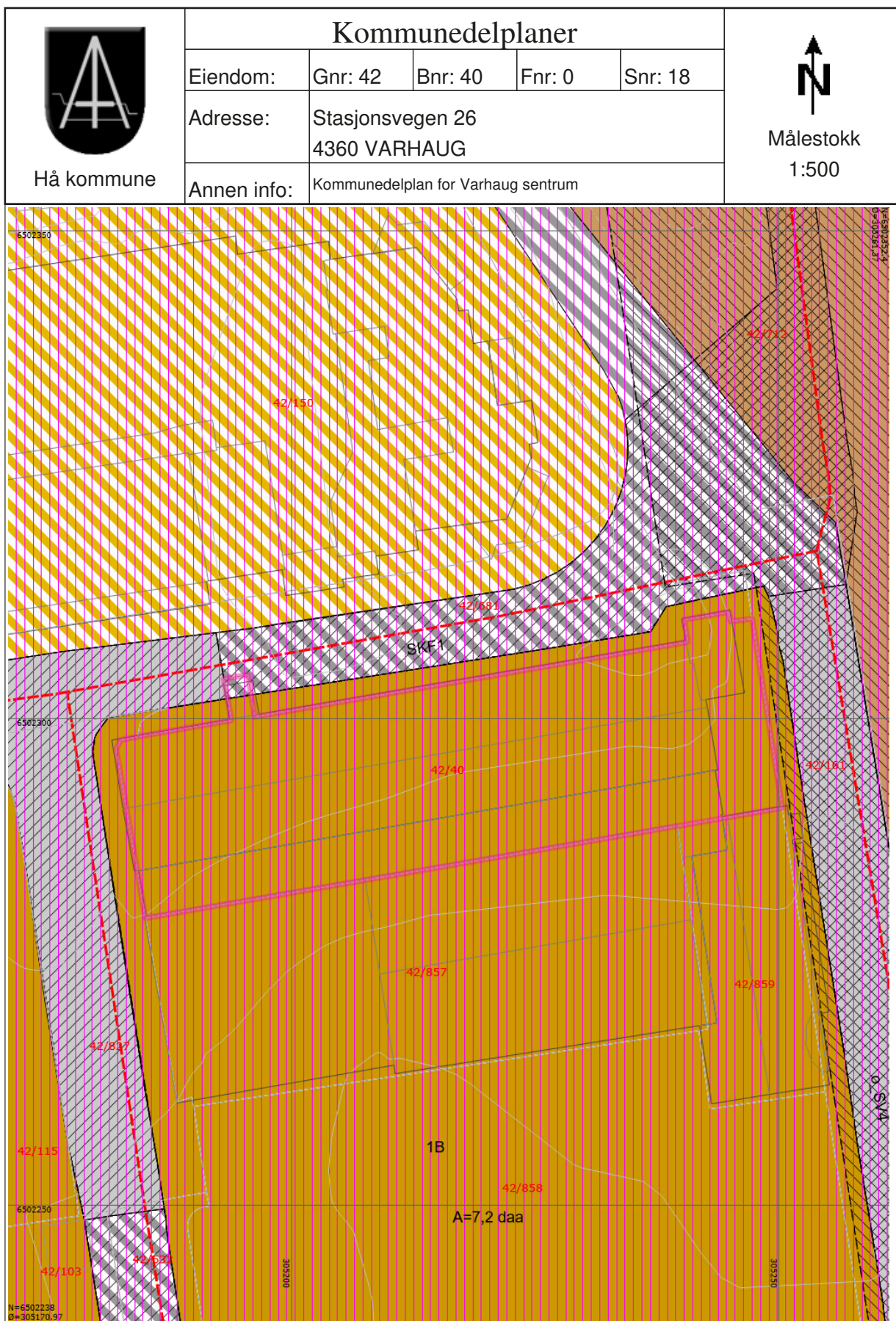
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 Forskningskurve	 RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 RpSikringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense
 Byggelinje	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone ved veg	 Blokkbebyggelse	 Forretning
 Offentlig bebyggelse	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Parkeringsplass	 Bussholdeplass	 Jernbane
 Offentlig friområde	 Park	 Felles gangareal
 Annet fellesareal	 Bolig/Forretning	 Bolig/Kontor
 Frisikt	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Forretninger
 Renovasjonsanlegg	 Uteoppholdsareal	 Fortau
 Gatetun	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Trase for jernbane	 Parkeringsplasser	 Parkeringshus/-anlegg
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Byggegrense	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Bolig/kontor
 Parkeringshus/-anlegg		
 Aktuell eiendom		



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 Forskningskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for sikringsoner	 Hensyn grønnstruktur
 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	 Sentrumsformål	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
 Veg	 Bane (nærmere angitte baneformål)	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Nåværende
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Høydekurve	 Forskningskurve	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for sikringsoner	 Hensyn grønnstruktur
 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	 Sentrumsformål	 Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
 Veg	 Bane (nærmere angitte baneformål)	 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur - Framtidig
 KpOmråde		
 Aktuell eiendom		

Husordensregler for Sameiet Stasjonsvegen 26. 4360 Varhaug.

Husordensreglene er til for at vi alle skal trives og ha et trivelig bomiljø!

Generelle ordensregler

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Det er eier som er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene. Bruk av musikkanlegg skal ikke være til sjenanse for andre.

Ro i leilighetene

Det skal i all alminnelighet være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i all alminnelighet være ro mellom kl. 01.00 og kl 07.00. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidspunktene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over/under og ved siden/sidene.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet, men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område. Hunder holdes i bånd. Har du husdyr kan du gjerne gi styret informasjon om dette.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast og matavfall) legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Større mengder avfall er beboer selv ansvarlig for å få fjernet.

Felles trappeoppgang og svalganger

Det skal være fri ferdsel til boligene. Planter, barnevogner, stoler etc. må oppbevares slik at de ikke hindrer fri ferdsel. I tillegg er dette viktig i forhold til brannsikkerhet.

Det skal holdes rent på svalgangen utenfor den enkelte sin leilighet. Askebeger og krukker med sneiper skal ikke stå på svalgangen. Slikt må tas inn i leiligheten.

Utleie

Eventuelt utleie av leilighet skal meldes til styret. Seksjonseier plikter å informere leietaker om vedtekter og husordensregler, særlig vedrørende parkering og avfallssortering.

Endring av fasade

Endringer som berører utvendig fasade skal godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet i sameiet.

Parabolantennener og varmepumper

Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantennener. Det er heller ikke tillatt å sette opp andre former for antenner. Det er ikke tillatt å installere varmepumpe uten skriftlig godkjenning fra styret.

Tøking av klesvask og lufting av tepper

Tøking av klær og lufting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Tørkestativ på terrassen er OK, men det skal ikke henges opp noe rekkverket.

Vasking av terrasser

Dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Motorkjøretøyer

Beboernes biler skal plasseres i garasjene. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Sykler oppbevares på anvist plass.

Parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen til «mekking». Evt. enkelt bilvedlikehold er ok, men bør avtales med styret hvis det går over tid. Det er den enkelte sitt ansvar å holde rent på egen parkeringsplass.

Dugnad

Det er dugnadsplikt i sameiet, og styret kan arrangere inntil to hoved-dugnader hvert år ved behov. Hver leilighet må møte med 1 person til dugnad. De leiligheter som ikke stiller, vil bli fakturert med kr 200.

Felles uteområder

Bruk av fellesområdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet kan ikke brukes mellom kl 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og fredag og lørdag mellom kl 00.00 og 07.00. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Henvendelser

Alle henvendelser vedrørende husordensreglene skal være skriftlige til styret, med fullt navn. Gjelder det en klage på en annen beboer, har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klager gir sitt samtykke til at klagers navn gjøres kjent.

Melding og henvendelser

Meldinger fra sameiets styre ved rundskriv eller ved oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene. Inntil årsmøtet bestemmer noe annet, gjelder overnevnte husordensregler.

Styret skal inngå nødvendige avtaler som berører næringsseksjonen.

Vedtatt på årsmøtet 24.04.14.

**Vedtekter
for
Sameiet Stasjonsvegen 26
vedtatt den 20.05. 2021.**

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen Stasjonsvegen 24, gnr. 42 bnr. 40 I Hå kommune.

Sameiets navn er: Sameiet Stasjonsvegen 26.

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

Sameiet er opprettet ved tinglysing høsten 2013.

Sameiet er organisert i Brønnøysundregisteret med orgnr. 912 517 195

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

Alle Sameiere er kjent med at eiendommen skal videreutvikles i flere byggetrinn, og forplikter seg til å bidra til at dette skjer. Den videre utbygging har rett til å benytte de samme fellesfunksjonene som er for resten av sameierne som for eksempel, - men ikke begrenset til - heis/trappehus, tekniske føringer, friarealer/lekearealer og rettigheter og forpliktelser for øvrig på lik linje som andre sameiere.

Snr. 32 har rett til å bytte gjesteparkeringen til sameiet mot å tilby samme antall en annen plass på eiendommen.

Snr. 32 har også rett til å bytte bodene(plasseringen) til snr. 20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30 til et annet sted på eiendommen ved videre utbygging. Bodene som da byttes skal være på minimum 5 kvm.

Snr. 20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30 har i denne perioden - før ev. flytting av boder, gang og veirett over snr. 32 frem til bodene.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Næringsseksjonene skal kun betale 20% av felleskostnader av andel sameiebrøk, forretningsførsel og revisjon. Forsikring skal deles iht. sameiebrøken til enhver tid. Næringsseksjonene er da selv ansvarlig for drift og vedlikehold av fasade, vinduer og dører i den etasjen de eier - ut mot gateplan.

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

Fordeling av kostnader mellom sameierne kan ikke endres uten at alle sameiere er samstemt/enige.

Styret har ansvar for skallsikring av bygget. Dersom det oppstår en skade inne i en leilighet, og det er aktuelt å benytte Sameiets forsikring for å dekke skaden, vil Sameiet få en faktura på egenandel. Denne vil bli viderefakturert til eier.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er

hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven §27.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer som velges for 3 år. Det velges en vara for 1 år. Styret konstituerer seg selv. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet. Styret kan gi prokura.

§ 11. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte 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.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig – med skriftlig menes også via e-mail, med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

På sameiermøtet har hver seksjon stemme etter brøk.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning, hvis ikke det er over 50% flertall for dette.

§ 14. ENDRING I VEDTEKTENE/RESEKSJONERING

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

Ingen sameier kan motsette seg videre utbygging av eiendommen som er planlagt, dersom det av bygningsmyndigheter blir godkjent. Dette gjelder også bruksendring fra næringsseksjon til boligseksjon.

Sameiermøtet og Styret (ev. sameierne hvis nødvendig) skal medvirke med signatur på søknadsdokumenter og reseksjoneringsdokumenter dersom godkjenning gis.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

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

Årsregnskap 2024

Sameiet Stasjonsvegen 26

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 912 517 195

Årsmelding 2024 for Sameiet Stasjonsvegen 26

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Stasjonsvegen 26 har som formål å ivareta sameierenes fellesinteresser og administrere eiendommen.

Sameiet består av 30 eierseksjoner og er lokalisert i Hå Kommune.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2024	2023
Driftsinntekter	1 164 713	1 186 892
Driftsresultat	-183 650	250 324
Årsresultat	-150 193	260 458

	2024	2023
Balansesum	1 128 755	1 062 472
Egenkapital	809 167	959 360
Egenkapitalprosent	71,7 %	90,3 %

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse.

Sameiet Stasjonsvegen 26 sitt styre består av 3 menn.

Ytre miljø

Selskapet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljøet.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av årsregnskapet. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

I 2024 hadde selskapet et resultat på kr -150 193 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til varmepumpefond	-114 193
Avsatt til vedlikeholdsfond dører	-36 000

Varhaug, 03.03.2025
Styret i Sameiet Stasjonsvegen 26

Stein Varhaug
styremedlem

Håvard Skrettingland
styreleder

Erling Skretting
styremedlem

Sameiet Stasjonsvegen 26

912 517 195

RESULTATREGNSKAP	Note	2024	2023
Salgsinntekt		984 059	1 007 185
Annen driftsinntekt		180 654	179 707
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 164 713	1 186 892
Lønnskostnad	1	60 050	30 025
Annen driftskostnad		1 288 313	906 543
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 348 363	936 568
DRIFTSRESULTAT		-183 650	250 324
Annen renteinntekt		33 457	10 134
RESULTAT AV FINANSPOSTER		33 457	10 134
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-150 193	260 458
ORDINÆRT RESULTAT		-150 193	260 458
ÅRSRESULTAT		-150 193	260 458
Overføring varmepumpefond	2	-114 193	18 000
Overføring fond dører	2	-36 000	36 000
Avsatt til annen egenkapital	2	0	206 458
SUM DISPONERINGER		-150 193	260 458

Sameiet Stasjonsvegen 26

912 517 195

BALANSE PR. 31.12	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer	3	3 679	0
Andre kortsiktige fordringer	3	157 501	123 693
SUM FORDRINGER		161 180	123 693
Bankinnskudd, kontanter o.l.		967 576	938 780
SUM BANKINNSKUDD		967 576	938 780
SUM OMLØPSMIDLER		1 128 755	1 062 472
SUM EIENDELER		1 128 755	1 062 472
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	2	809 167	959 360
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		809 167	959 360
SUM EGENKAPITAL		809 167	959 360
Leverandørgjeld		241 734	62 611
Annen kortsiktig gjeld	3	77 854	40 501
SUM KORTSIKTIG GJELD		319 588	103 112
SUM GJELD		319 588	103 112
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		1 128 755	1 062 472

Varhaug, 03.03.2025
Styret i Sameiet Stasjonsvegen 26

Stein Varhaug
styremedlem

Håvard Skrettingland
styreleder

Erling Skretting
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Inntektsføring

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Note 1 Lønnskostnader

Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	50 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	3 525
Andre ytelser	3 000	1 500
Sum	60 050	30 025

Revisjonshonorar

Honorar til revisor inkl mva 10 000

Regnskapshonorar

Regnskap, fakturering og årsavslutning inkl mva 29 513

Note 2 Egenkapital

	Avsetning varmepumpe	Avsetning vedlikehold dører	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	226 327	36 000	697 033	959 360
Årets resultat	-114 193	-36 000	0	-150 193
Pr 31.12.2024	112 134	0	697 033	809 167

Note 3 Kundefordringer og annen kortsiktig gjeld

Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført til pålydende.
De aller fleste beboere betaler på forfall.

Andre kortsiktige fordringer består av forskuddsbetalt forsikring.

Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består av påløpt regnskapshonorar og strøm.

Årsmøte referat 2024 Stasjonsveien 26		
Sted: Hå Rådhus formannskapssalen kl. 18.00		Dato: 13.03.2023 Side 1 av 2

01.24	Godkjenning av innkalling Ingen merknader til innkalling Valg av møteleder: Håvard Skrettingland Valg av referent: Erling Skretting		
02.24	Stemmeberettigede: Det møtte 16 stk. med stemmerett.		
03.24	Valg av møteleder og referent: Møteleder: Håvard Skrettingland Referent: Erling Skretting		
04.24	Styre si årsberetning for 2024: Gjennomgang av oppgaver som styret har arbeidet med i inneværende år, og at det er utført arbeid i mange leiligheter med tettinger rundt vindu, og lekkasje fra rør for varmtvann. Det er også montert 3 stk. nye dørautomatikker slik at alle dører fra trapperom og ut til sval ganger nå er universelt utformet		
05.24	Årsregnskap: Stein gikk gjennom regnskap og orienterte som ekstra utgifter som har kommet dette året og en del som kjem på neste år grunnet tettinger av lekkasjer. Regnskap ble enstemmig vedtatt.		
06.24	Ingen innkomne forslag:		



07.24	Budsjett: Gjennomgang av budsjett og det kom forslag på endring av styrehonorar med 20.000,- kr. + arb.g.avg. samla sum 79.870,- kr. Rep. Og vedlikehold økes fra 100.000 til 260.000 kr. kommunale avgifter reduseres til kr. 16.970,-. budsjett med justering ble vedtatt med 10 stemmer		
08.24	Straumkostnader og lading: Stein tok en gjennomgang på priser strøm til lading av biler og hvordan dette blir regnet ut.		
09.24	Valg: Leder: Håvard Skrettingland ikke på valg (1 år) Styremedlem: Erling Skretting ikke på valg (2 år) Styremedlem: Stein Varhaug att valg (3 år) Varamedlem: Linda Maurseth 1 år Valgkomite: Mike Hutley 1 år Karven Baram 1 år		
10.24	Brann: Iver Henry informerte om brannrutiner og hvordan beboere må forholde seg til brann øvelser og brannrutiner og planer for neste år.		
11.24	Status bygg: Her var det meste gått gjennom under tidligere punkter, men fokus nå er å ferdigstille lekkasjer.		
12.24	Avsluttning		

Varhaug 22.03.2025

Håvard Skrettingland

Varhaug 22.03.2025

Iver Henry Kvernes

Nabolagsprofil

Stasjonsvegen 26 - Nabolaget Varhaug vest/Brattlandsmarka - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Varhaug stasjon Linje L5	4 min 0.4 km
Nesheim Linje 57	9 min 8.2 km
Stavanger Sola	44 min

Skoler

Varhaug skule (1-7 kl.) 435 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 175 elever, 9 klasser	16 min 1.3 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 9 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	20 min 16.6 km

Ladepunkt for el-bil

Hå Kommune Ånestadvegen 17	7 min
Hå Kommune Klokkeartunet 29	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

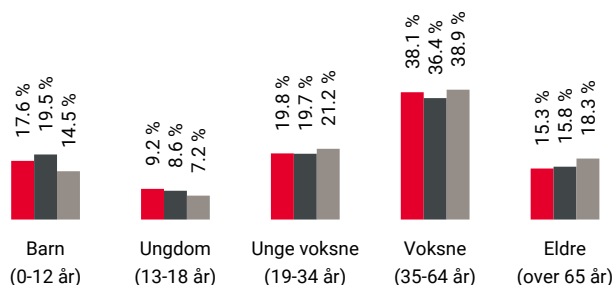
Veldig bra 75/100



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

Trekløveren barnehage (1-5 år) 43 barn	7 min 0.5 km
Lensmannsgarden barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.6 km
Pilevegen barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Varhaug Post i butikk	0 km
Spar Varhaug	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 84/100

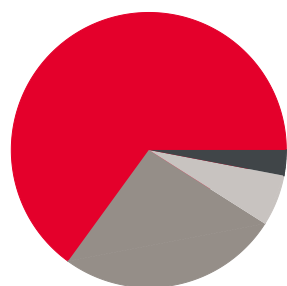
Sport

Internatet Varhaug sandvolleyballbane 8 min Sandvolleyball 0.6 km

Varhaug barneskule 9 min Ballspill 0.7 km

Varhaug Pulsen 4 min

Boligmasse



65% enebolig
3% rekkehus
26% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



AMFI Nærbø

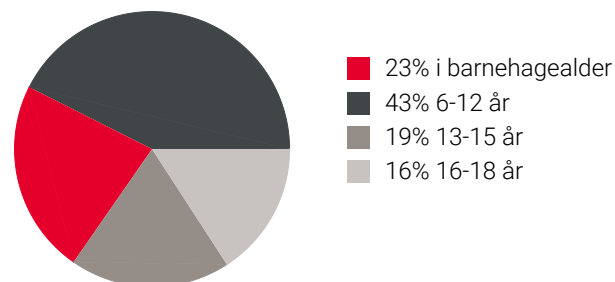
10 min



Vitusapotek Jæren

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



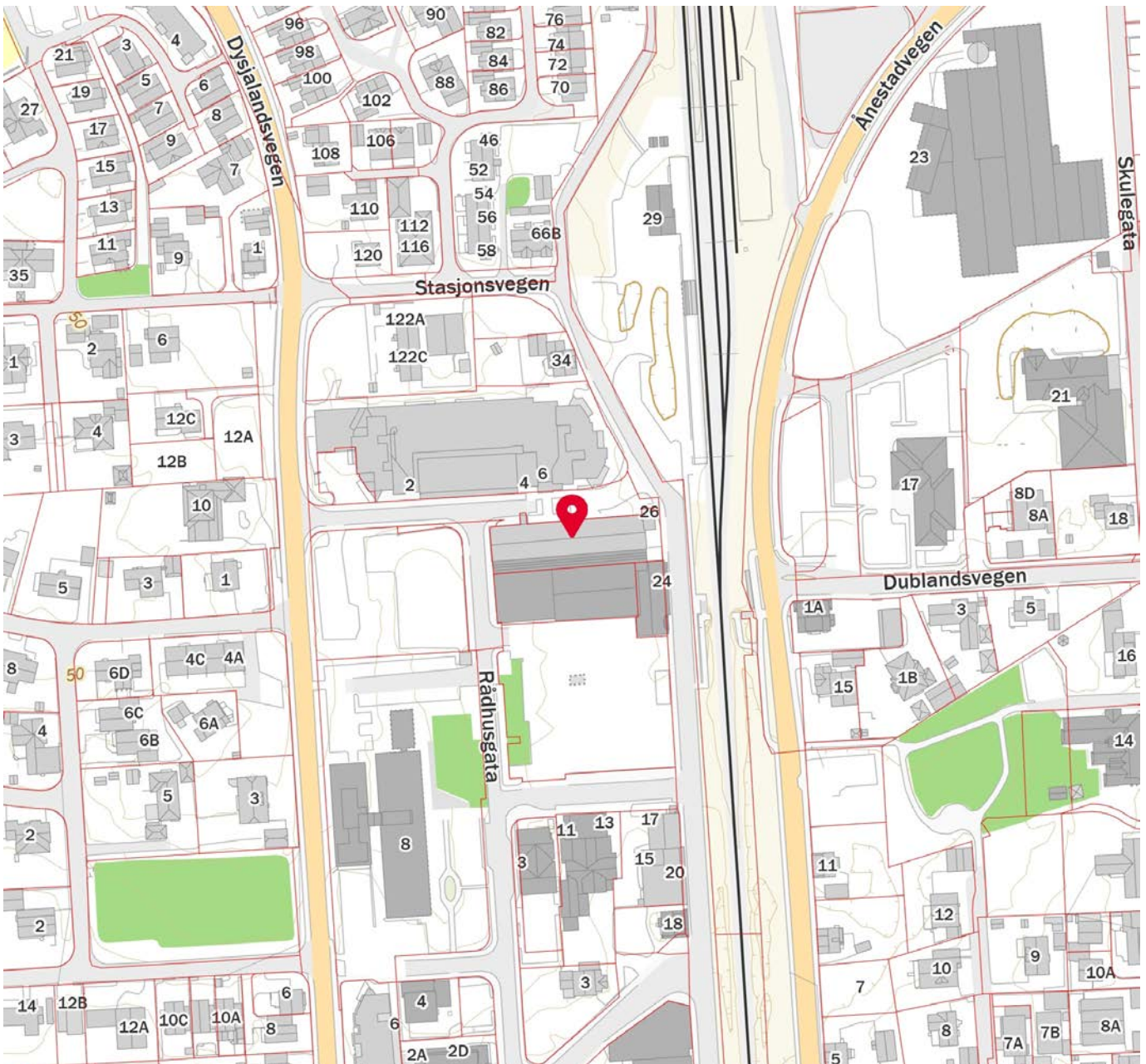
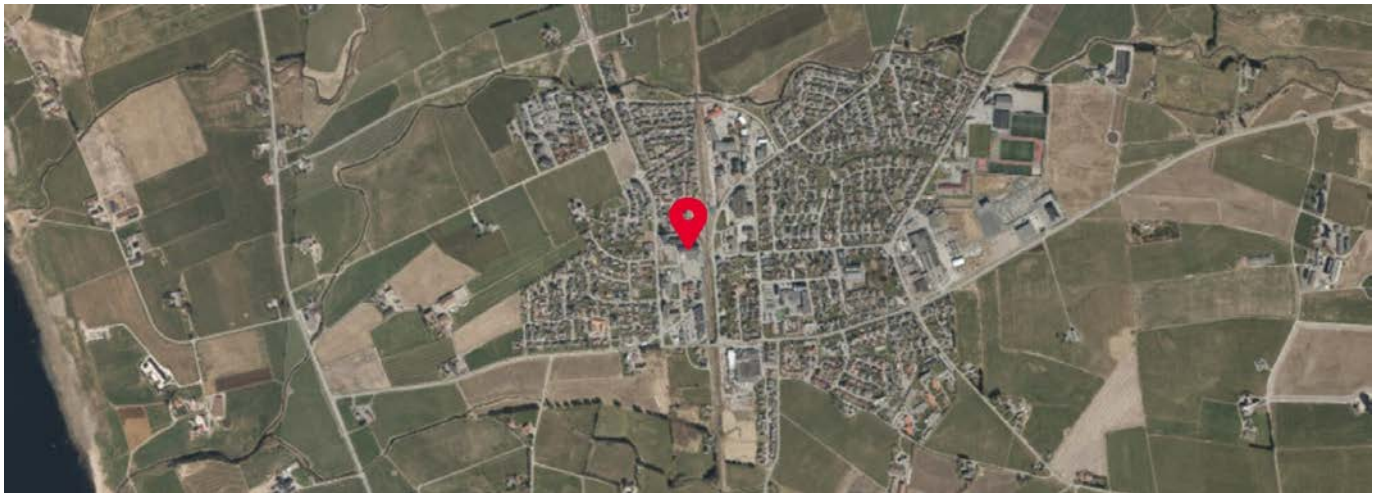
0%

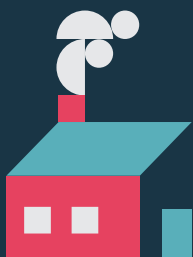
43%

Varhaug vest/Brattlandsmarka
 Varhaug
 Norge

Sivilstand

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





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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsvegen 26
4360 VARHAUG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Nygård

Telefon: 414 10 818
E-post: alexander.nygard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre