



aktiv.

Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG

**Tiltalende toppleilighet med flott
utsikt over Jærsk natur. 3 soverom
Parkering i lukket anlegg
Mulighet for elbil-lader**



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 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 140,-
Total ink omk.: Kr 3 886 140,-
Felleskostn.: Kr 3 579,-
Selger: Erling Skretting

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 86/91 kvm
Tomtstr.: 1249 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 40
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1403260046

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår klar til innflytting.

Velkommen til Stasjonsvegen 26!

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

Leiligheten bærer god standard og fremstår som innflytningsklar. Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Andre vedlegg	90
Nabolagsprofil	128
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 21 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod i kjeller

6. etasje

BRA-i: 86 kvm Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

6. 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" plakater.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type rapport

Tilstandsrapport

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

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

(Vedlikehold og utskiftning av fasader faller normalt sett inn under sameiet/
borettslagets ansvar)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vindu på soverom er noe stri, og tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av vinduet. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.

INNVENDIG

6. ETASJE - BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 16 mm til nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)
Terskelhøyden er målt til 9 mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstiller gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

For lav terskel / membran oppbrett gir redusert sikkerhet mot vann på gulv og øker risikoen for vanninntrengning/overløp ved større vannmengder.

6. ETASJE - STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre svellinger på fronter rundt oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler forsegling/impregnering for å hindre videre fuktskader rundt oppvaskmaskin.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Eier informerer om at kullfilter nettopp er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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 avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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 avvik:

Rør-i-rør fordelerskap mangler tilstrekkelig merking/kursoversikt.

Konsekvens/tiltak

- **Tiltak:**

Det anbefales å etablere tydelig kursoversikt og merking i fordelerskapet. Manglende merking kan vanskeliggjøre drift, vedlikehold og feilsøking ved lekkasje eller arbeid på anlegget.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom.

Anlegget fremstår i fungerende stand ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.

Tilstand satt iht. alder.

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

96 140 (Omkostninger totalt)

108 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

110 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 886 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 898 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 900 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 7 866 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. For 2025 utgjorde kommunale avgifter totalt kr. 7 866,- fordelt på to terminer. Det er vannmåler og vil derfor variere etter forbruk.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Hå kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 930 396 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 721 584 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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.

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

Andel fellesformue

Kr 34 775

Andel fellesformue dato

05.02.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stasjonsvegen 26

Organisasjonsnummer

912517195

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Men dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er dugnadsplikt i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Secant AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 40, seksjonsnummer 3 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 49 000 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 700 Kommunale opplysninger
28 900 Markedspakke
27 800 Oppgjørsvedeler & Tilretteleggingsgebyr
5 200 Opplysninger fra forretningsfører
1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 125 350

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

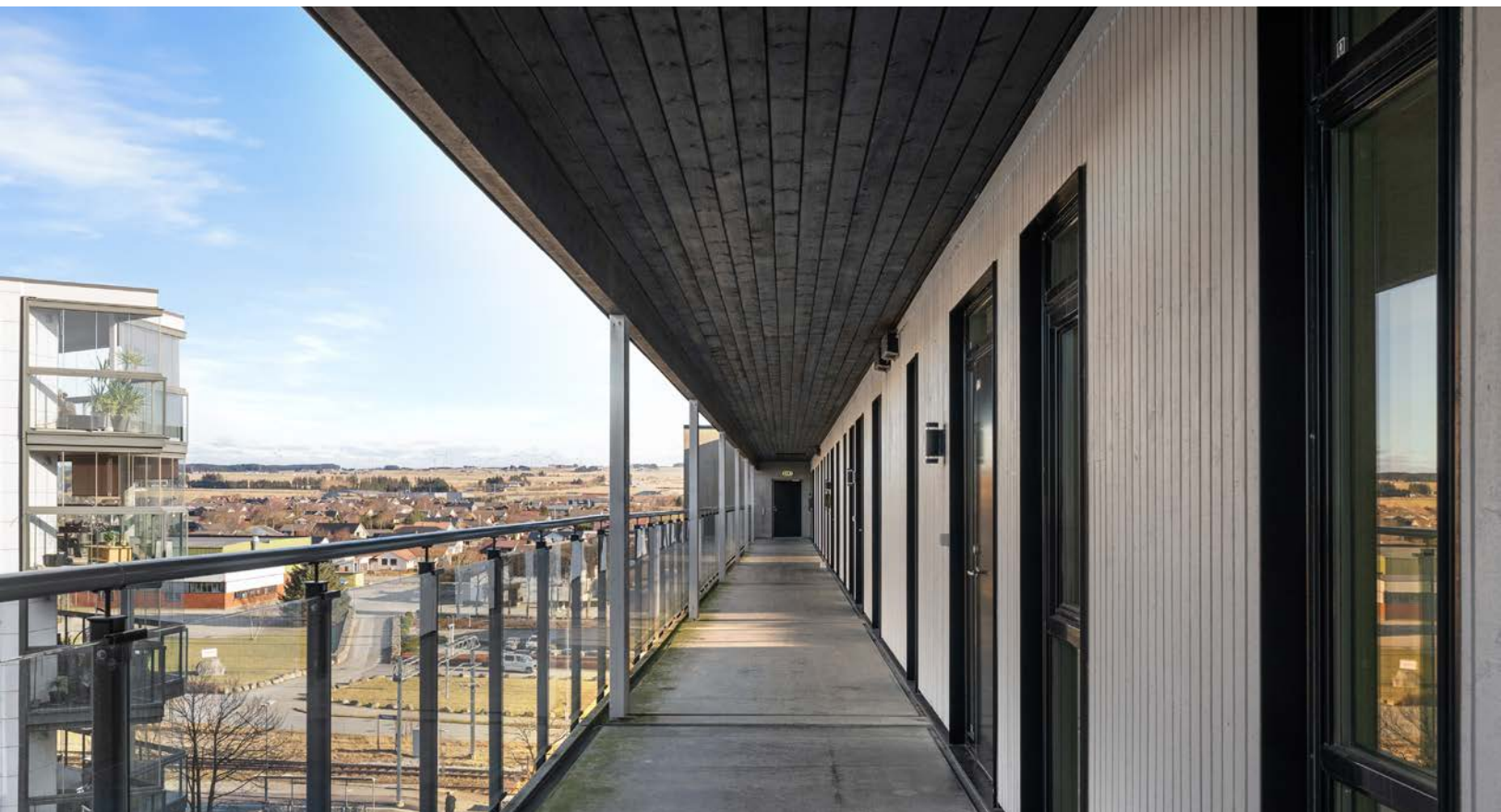
13.02.2026

Alexander Nygård v/ Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere

Stasjonsvegen 26!



Leiligheten har en sentral beliggenhet på Varhaug med kort avstand til det man måtte trenge. Gjesteparkering under blokken. Bygget har adkomst fra lukket anlegg og utenfra. Trappefri adkomst med heis og elektrisk døråpner.



Flott utsikt fra begge boligens sider.



Velkommen inn!



Den ekstra takhøyden, kombinert med store vindusflater, gir en lun og behagelig romfølelse.



Stor stue med åpen løsning mot kjøkken.



Rommet er allsidig og byr på flere muligheter for møblement.



Fra stuen er det tilkomst bod, soverom 3 og balkong.



Tidløst, hvitt kjøkken med slette fronter.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjølfrys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.



Utvidelsen med kjøkkenøy skaper en sosial sone for matlaging og enkle måltider.

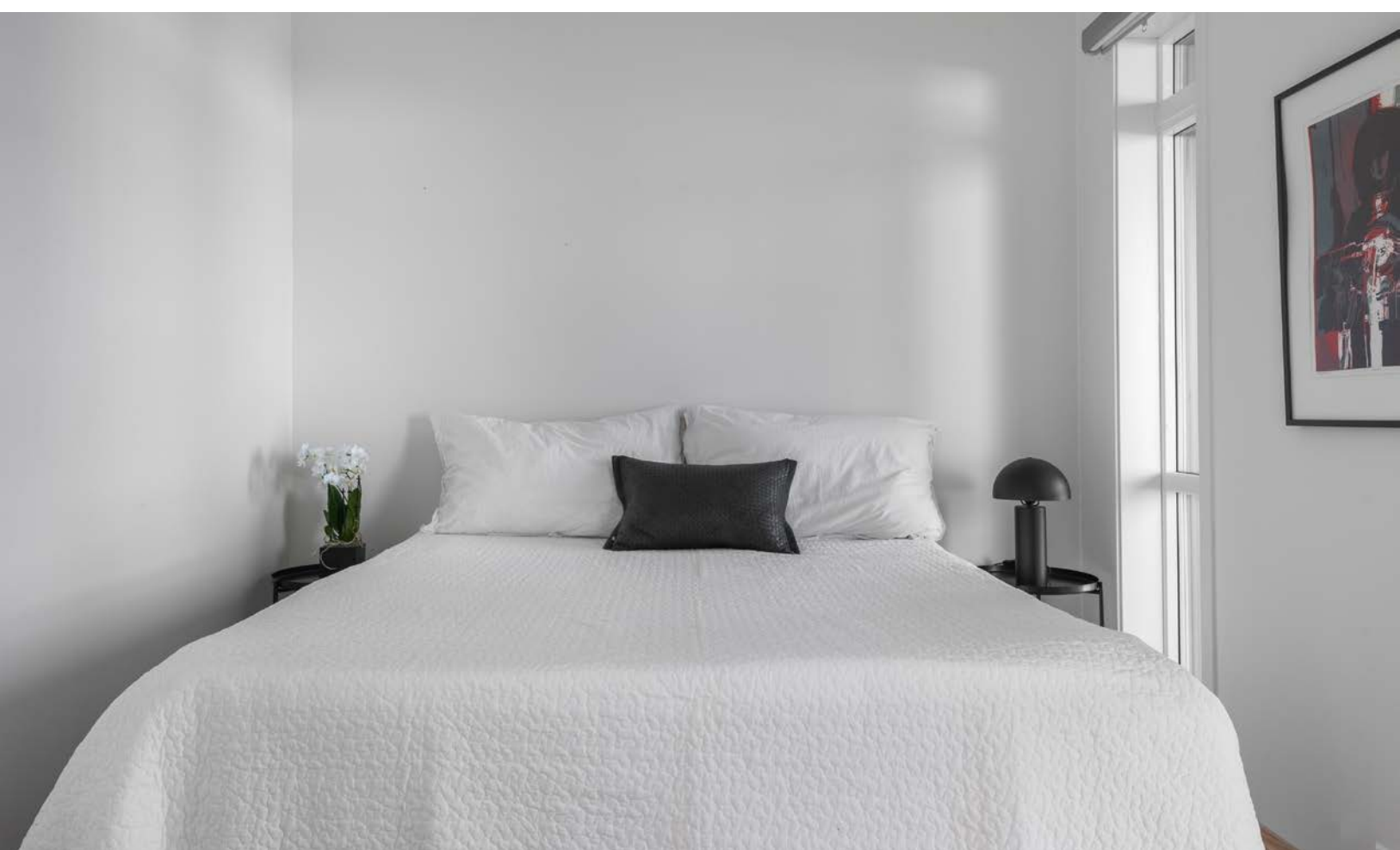




Fra entré har man direkte adkomst til 2 soverom. Videre kommer man til bad, stue/kjøkken og leilighetens tredje soverom.



Hovedsoverom.





Soverom 2.



Soverom 2 er også utstyrt med stort garderobeskap.



Tidløst bad med fliser på gulv og i dusj. Malte veggflater som gjør det lett å bytte stil uten store investeringer.



Badet er innredet med dobbel servant og nedfelt kum over skuffeseksjon. Vegghengt WC og varme i gulv.



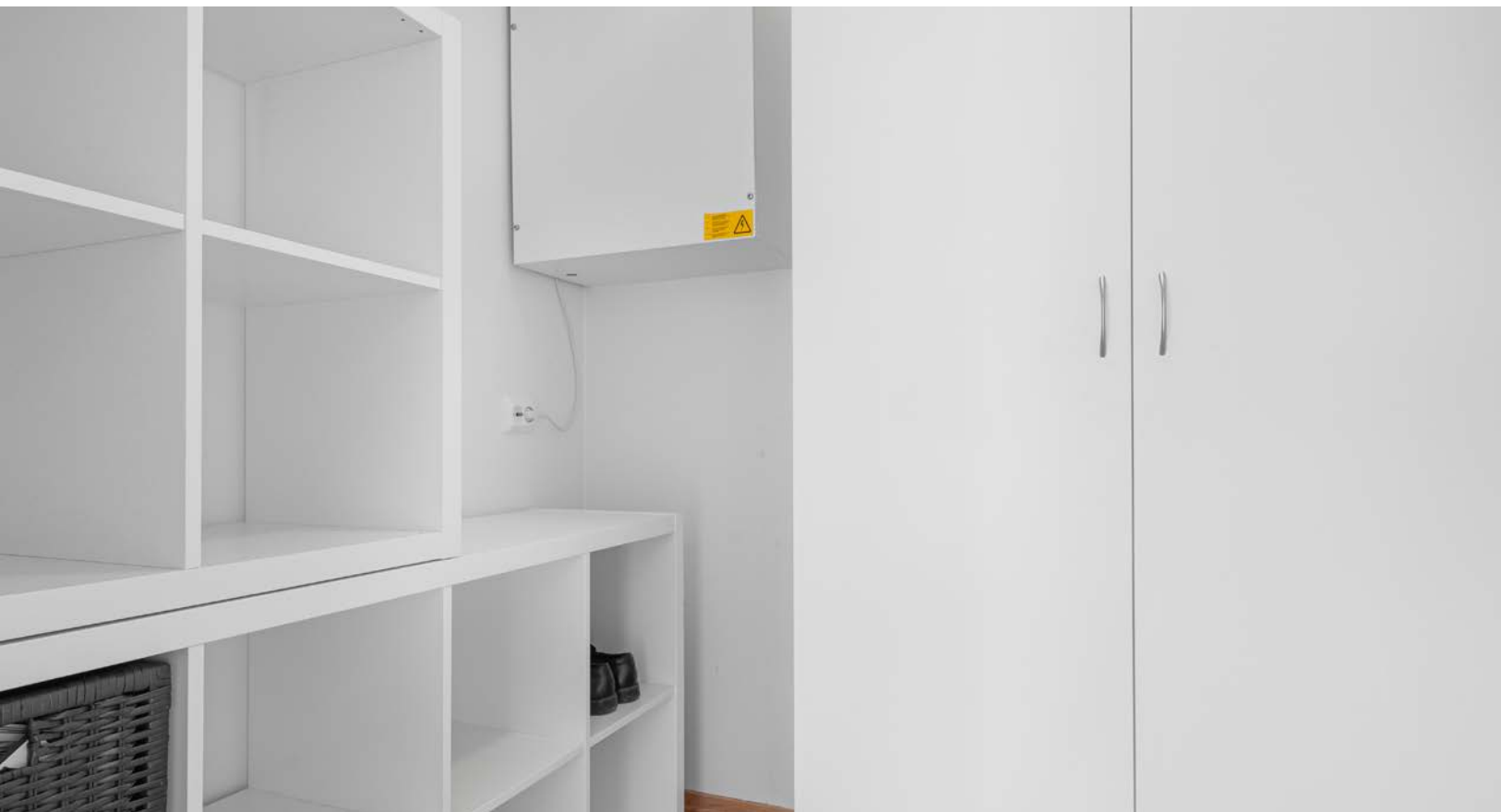
Innfellbare dusjdører og praktisk oppheng til klær og håndkle.



Adkomst teknisk rom/bod og soverom 3.



Soverom 3.



Bod/teknisk rom.



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.



God plass til utemøbler.

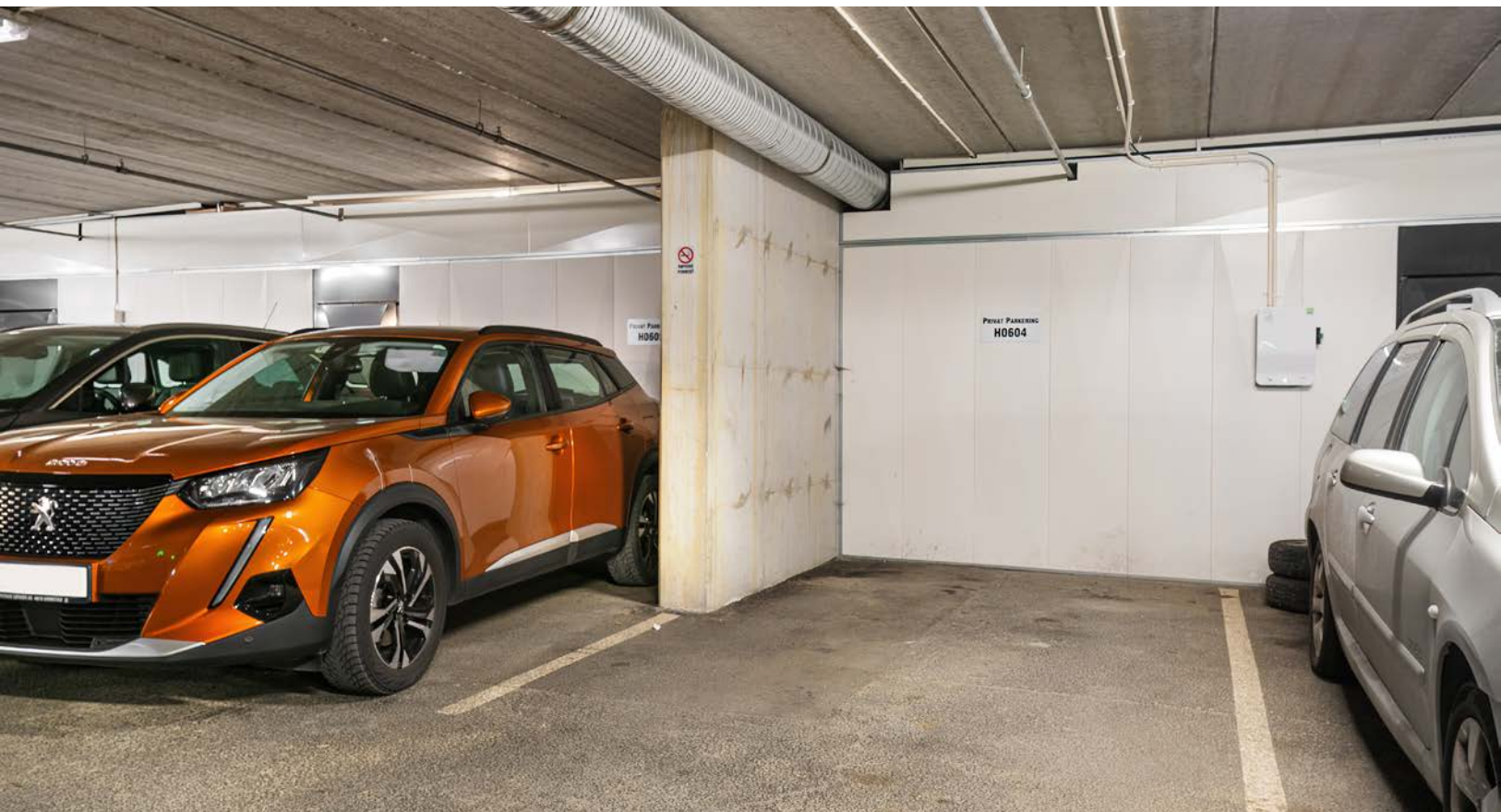


Solrik terrasse.





Fra heis har man utvendig, overbygd oppgang til leiligheten.



Parkering i lukket anlegg. Mulighet for elbil-lader.

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

Erling Skretting

Boligen

Stasjonsvegen 26
4360 Varhaug

1119-42/40/0/3

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har 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?

♦ Ja

Det er fugt ny silikonfuge overgang fliser gulv vegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Jær Tre A/S

Beskrivelse av arbeidet: Silikonfuge overgang gulvflis og veggflis

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?

♦ Ja

Det har i blokken blitt registret tidligere lekkasjer på noen vindu ut mot terrasser, og da dette viste seg å være dårlig utført arbeid ble firma engasjert til å gå over alle vindu i alle leiligheter og tette disse på nytt. Det har ikke våre lekkasjer i denne leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Jærmester A/S

Beskrivelse av arbeidet: Tetting rundt alle vindu fasader mot sør.

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?

♦ **Ja**

Det er planer om bygging av senior boliger på nabolomt

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?

♦ **Nei**

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. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1173

Referansenummer: VV5517

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Medansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

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

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert en balkong med betongheller og glassrekkverk.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk.

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

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

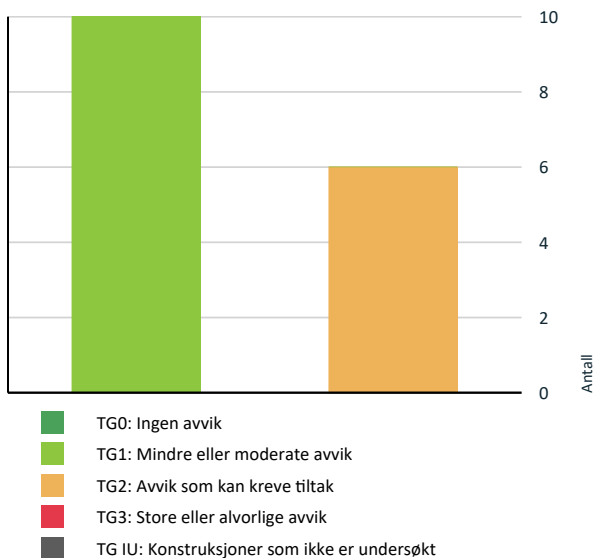
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og 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.

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 avvik:

Det er registrert at vindu på soverom er noe stri, og tar i karm ved åpning og lukking.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rør-i-rør fordelserskap mangler tilstrekkelig merking/kursoversikt.



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.



Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Terskelhøyden er målt til 9 mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm)



Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mindre svellinger på fronter rundt oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasetegn ved fuktpåvirkning.



Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at vindu på soverom er noe stri, og tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering av vinduet. Manglende justering kan over tid medføre redusert funksjon og økt slitasje på karm.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

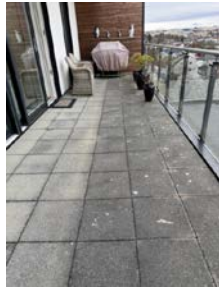
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er etablert en balkong med betongheller og glassrekkverk.
Normal vær- og bruks slitasje på overflater. Normalt vedlikehold er påregnelig.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 16 mm til nedsenk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

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

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Terskelhøyden er målt til 9 mm, noe som viser at membranens oppbrett ikke er ført til tilfredsstillende høyde over ferdig gulv. (15 mm)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å etablere korrekt høydeforskjell og sikre at membranens oppbrett tilfredsstillende gjeldende krav for å hindre fuktvandring til tilstøtende konstruksjoner.

For lav terskel / membran oppbrett gir redusert sikkerhet mot vann på gulv og øker risikoen for vanninntrengning/overløp ved større vannmengder.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Teknisk/bod.
Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre svellinger på fronter rundt oppvaskmaskin, noe som er et typisk slitasjetegn ved fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler forsegling/impregnering for å hindre videre fuktskader rundt oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Eier informerer om at kullfilter nettopp er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegg med kullfilter gir begrenset fukt- og luktfjerning, og bør oppgraderes ved anledning.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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 avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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 avvik:

Rør-i-rør fordelerskap mangler tilstrekkelig merking/kursoversikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tydelig kursoversikt og merking i fordelerskapet. Manglende merking kan vanskeliggjøre drift, vedlikehold og feilsøking ved lekkasje eller arbeid på anlegget.



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

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**

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

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Eier opplyser at filter i aggregat nylig er byttet.

TG 1 **Varmtvannstank**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Felles varmtvannsbereder er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.
Tilstand satt iht. alder.

Utstyr sanitær installasjoner

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

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

TG 2 **Vannbåren varme**

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og radiator i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand ved befarings. Normalt ettersyn og service må påregnes.
Tilstand satt iht. alder.

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.

2014

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler samsvarserklæring i installasjonen, dette er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjon er viktig ved senere utvidelser. Kravet til slik erklæring kom i Norge 1. januar 1999.

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?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereder, 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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik. Samsvarserklæring ikke fremvist.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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)		
6. Etasje	86	5		91	21
SUM	86	5			21
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom	Bod i kjeller	

Kommentar

- Terrasser/balkonger - 21 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Bod i kjeller - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør
	Erling Skretting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	42	40		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stasjonsvegen 26

Hjemmelshaver

Skretting Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsblokk ved sentrum av Varhaug.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Det er ikke mottatt kommunale opplysninger, og er derfor ikke kontrollert.

Tilknytning avløp

Det er ikke mottatt kommunale opplysninger, og er derfor ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VV5517>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256417

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300078830

Gårdsnummer

42

Bruksnummer

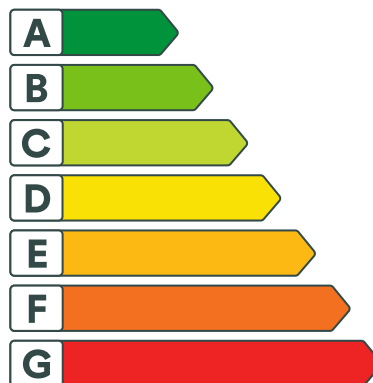
40

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0604



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet bruksareal

86,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

124,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

112,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 652 kWh



Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG



Detaljering

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



Stasjonsvegen 26, 4360 VARHAUG



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

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 måldata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

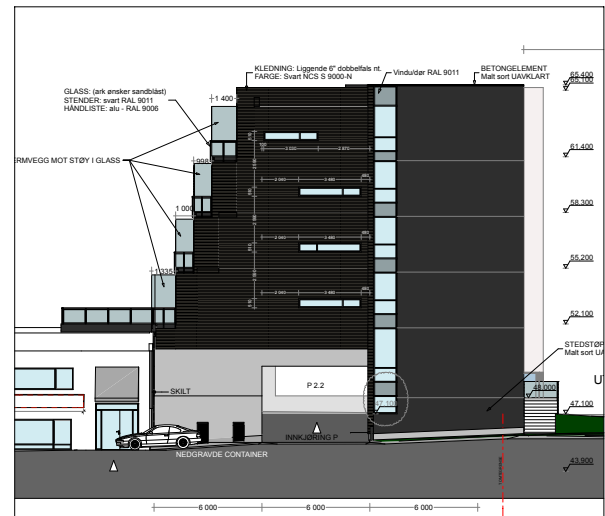
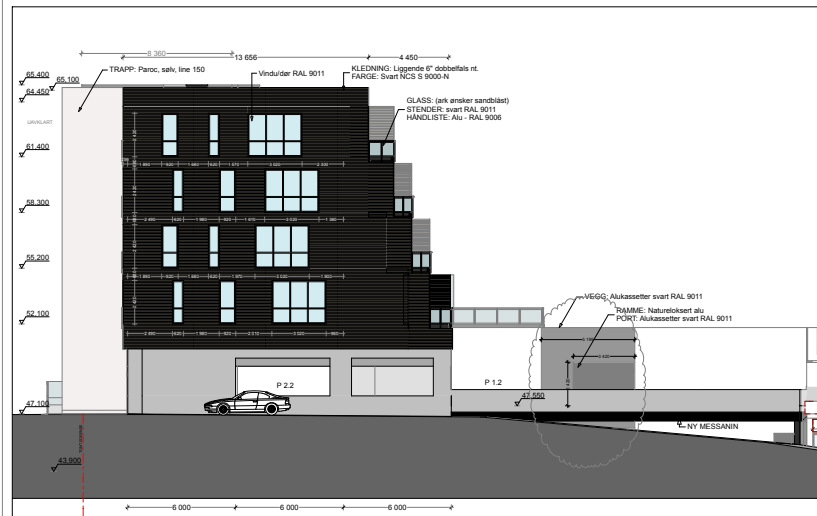


Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



G	13.04.2013	RD	PORT LAGERP
F	13.04.2013	RD	UNDERVANT UUVKLETT
E	14.05.2013	RD	HØRDE GJØRSE
D	14.01.2013	RD	WATERWALLS NAM
C	31.10.2012	RD	VINDUER JUSTERT P.T. NAB + ANBEKJESTEGNINGER
B	18.10.2012	RD	VINDUSGANG FARGE: SVART
A	04.08.2012	RD	VINDUSGANG TRAPPE TÅRN, STÅLBEHØRDE VEGGER
REVISJON	1.0001	RD	KORREKTUR

PROSJEKT		STASJONSVEGEN 24 AS	
TITTEL		SENTRUMSGÅRDEN	
Fasade Øst og Vest			
ARK.	1:100	13.08.2012	2011-164
TEKNISSKISSE	A_402	REV.	G
DRUKT	RD	TEGNET AV	RD
AVSTAMP	RD	AVSTAMP	RD

PLANK	REVISJONER
Langt 58	
4020 FASADEN	
TELEFON: 4000 10 01	
E-post: plank@plank-revisjon.no	

VEDLEGG E-04 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013

VEDLEGG E-05 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013



VEDLEGG E-03 - SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE 16.09.2013

E	16.09.2013	RD	1	NYTTRE GJENNOM
D	16.09.2013	RD	1	NYTTRE GJENNOM
C	11.10.2012	RD	1	AVSLUTTET SØKNAD OG STABILISERENDE VILGGET
B	11.10.2012	RD	1	AVSLUTTET SØKNAD OG STABILISERENDE VILGGET
A	16.09.2012	RD	1	AVSLUTTET SØKNAD OG STABILISERENDE VILGGET
REVISJON	1	RD	1	KORREKTUR

PROJEKT		STASJONSGÅRDEN 24 AS	
TITTEL		SENTRUMSGÅRDEN	
Fasade Nord			
ARK.	1:100	13.08.2012	2011-164
AV	1:100	13.08.2012	2011-164
TEKNISSKISSE	A_401	RD	E
TEKNISSKISSE	A_401	RD	E

PLANK	4000 STASJONSGÅRDEN	4000 STASJONSGÅRDEN
TELEFON: 4000 10 01	4000 STASJONSGÅRDEN	4000 STASJONSGÅRDEN
E-post: plank@plank-arkitektur.no	4000 STASJONSGÅRDEN	4000 STASJONSGÅRDEN



Hå kommune

Etat for tekniske saker og næring

Plank Arkitekter AS
Langgata 59

4306 SANDNES

Deres ref.

Vår ref.
14/33416 OIOB

Arkivkode
L40

Dato
09.12.2014

42/40 - Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Gnr./bnr./snr.: 42/40/1-30
Byggestedsadresse: Stasjonsvegen 26
Ansvarlig søker: Plank Arkitekter AS
Tiltakshaver: Stasjonsvegen 24 AS
Tiltakets art: Boligblokk

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak UTN 19/12, datert 16.02.2012 samt vedtak i sak DTN 411/13, datert 25.09.2013 og kan tas i bruk.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

Med hilsen
Hå kommune

Odd Inge Obrestad
byggesaksbehandler

Kopi til:
Stasjonsvegen 24 AS

Røsslyngvegen 25

4340 BRYNE

Vedlegg:
D-01 Situasjonsplan.PDF
E-03 Fasade Nord.PDF

Postadresse:
Postboks 24
4368 Varhaug

Kontoradresse:
Rådhusgt. 8
4360 Varhaug

Internett:
www.ha.no
teknisk@ha.kommune.no

Telefon:
51 79 31 03

Telefaks:

Org.nr.
964969590

Vedlegg:

E-04 Fasade Øst og Vest.PDF

E-05 Fasade Sør.PDF

E-01 Plan 1. Etasje B1.PDF

E-02 Plan 2. Etasje B1.PDF

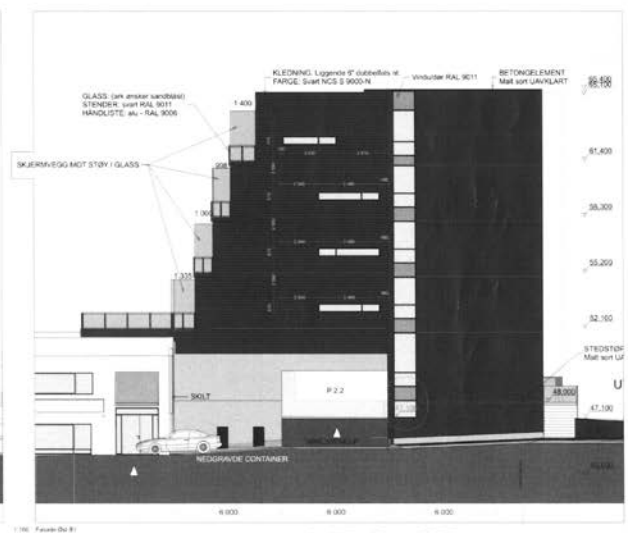
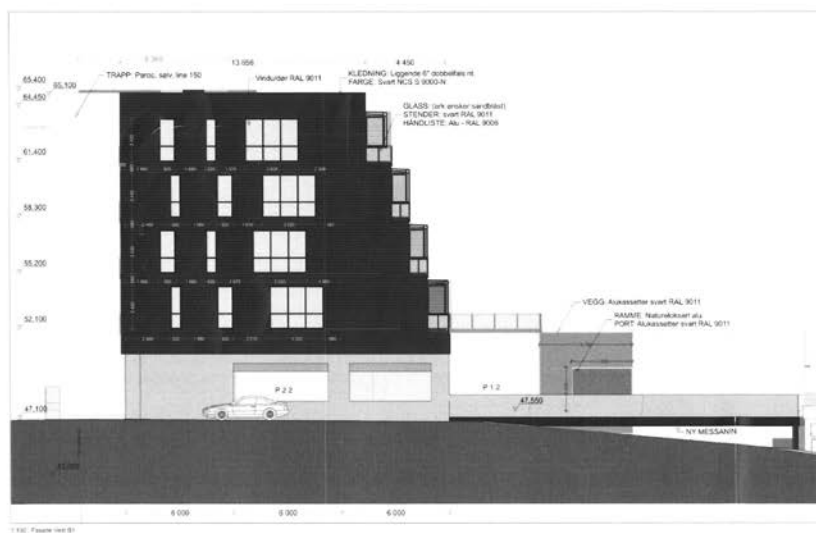
iG_203 Plan 3. Etasje B1.PDF

iG_204 Plan 4. Etasje B1.PDF

iG_205 Plan 5. Etasje B1.PDF

iG_206 Plan 6. Etasje B1.PDF

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

[illegible]

Bøcon AS
Kvålkroken 8

4323 SANDNES

Deres ref.

Vår ref.
15/16848 OIOB

Arkivkode
L40

Dato
05.06.2015

42/40 - Ferdigattest - Innglassering av balkonger seksjon 2, 5, 7, 10, 12, 14, 16

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Gnr./bnr./snr: 42/40/2, 5, 7, 10, 12, 14 og 16
Byggestedsadresse: Stasjonsvegen 26
Ansvarlig søker: Bøcon AS
Tiltakshaver: Sameiet Stasjonsvegen 26
Tiltakets art: Innglassering av balkonger

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 403/14 (rammetillatelse), datert 26.09.2014 og i sak 244/15 (igangsettingstillatelse) datert 04.06.2015 og kan tas i bruk.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

Med hilsen
Hå kommune

Odd Inge Obrestad
byggesaksbehandler

Kopi til:

Sameiet Stasjonsvegen 26

Stasjonsvegen 26

4360

VARHAUG

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Postadresse:
Postboks 24
4368 Varhaug

Kontoradresse:
Rådhusgt. 8
4360 Varhaug

Internett:
www.ha.no
teknisk@ha.kommune.no

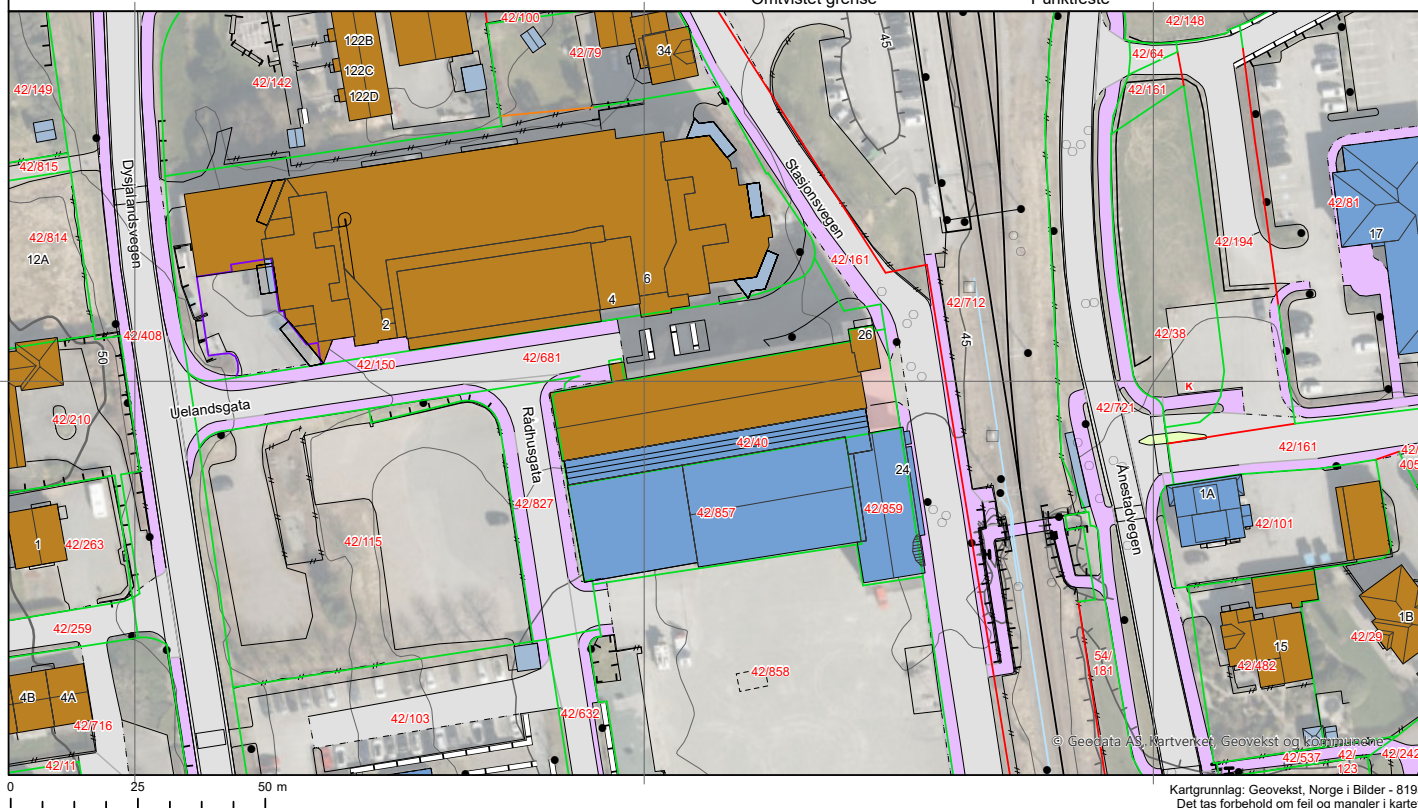
Telefon:
51 79 31 03

Telefaks:

Org.nr.
964969590

— Middels - høy nøyaktighet	- - - Vannkant
— Mindre nøyaktig	- - - Vegkant
— Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uvisst	 Teigdelinje
— Omtvistet grense	 Punktbeste

N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026



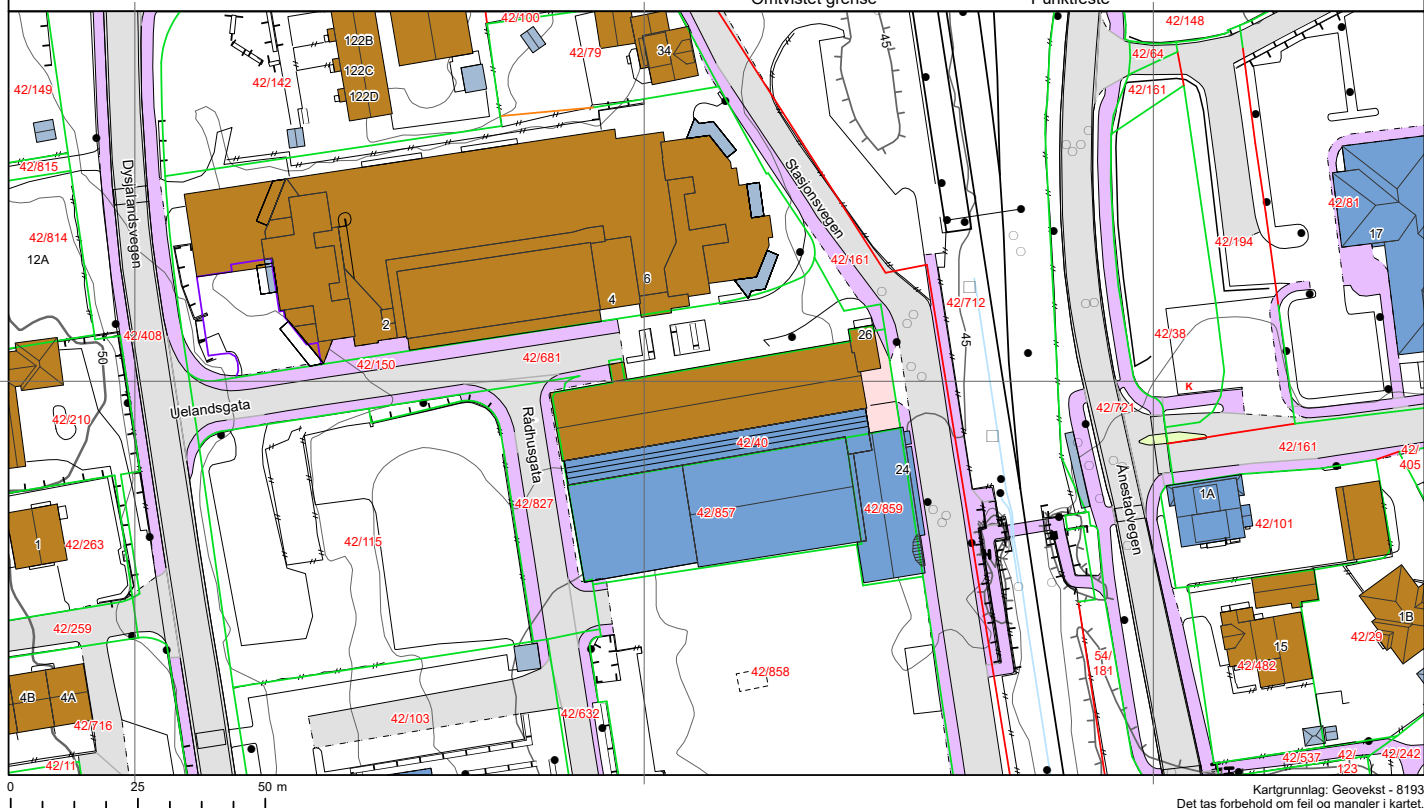
ambita

Kommune: 1119 Hå
Eiendom: 1119/42/40/0/3

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| — Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | --- Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 3.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

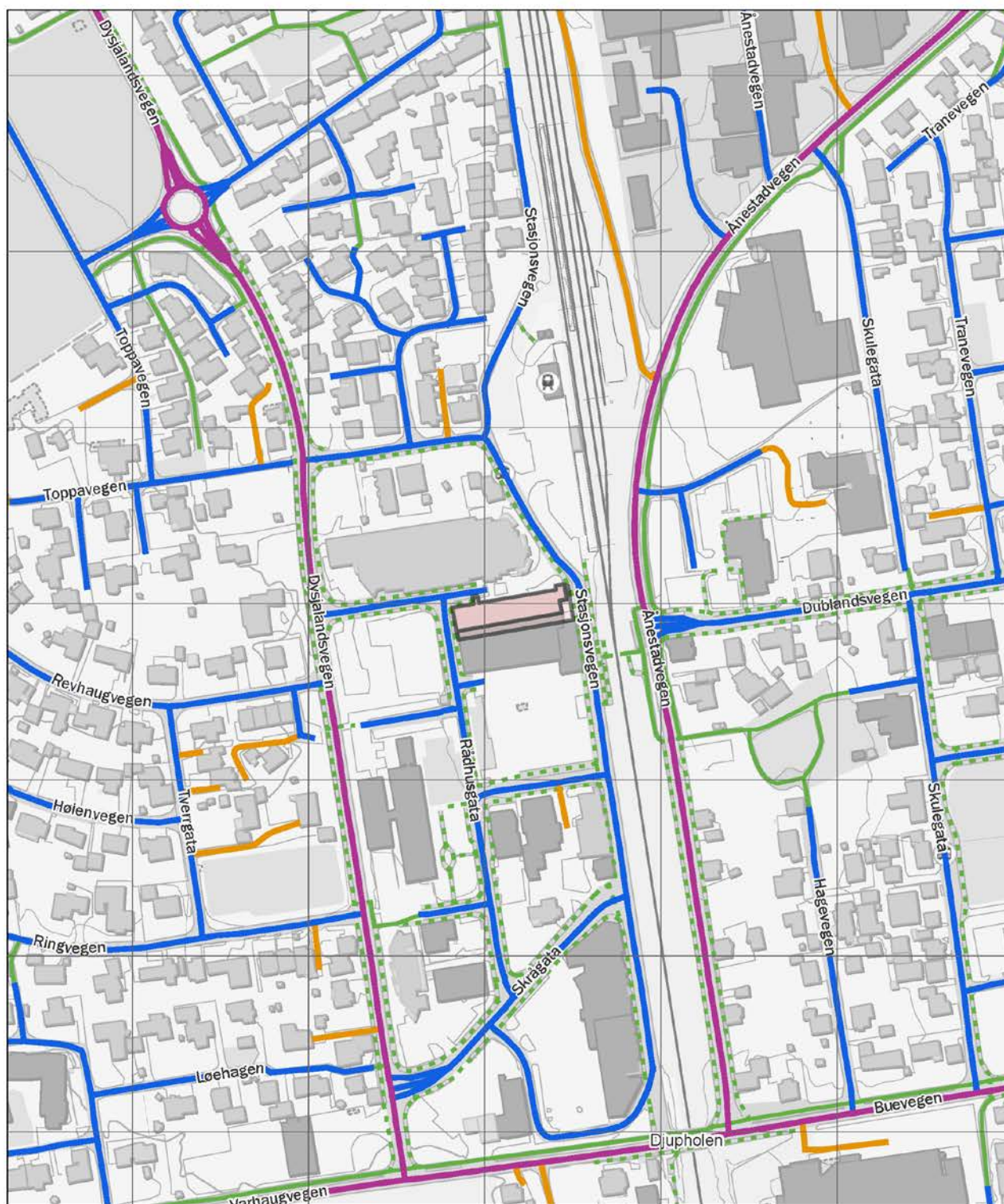
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

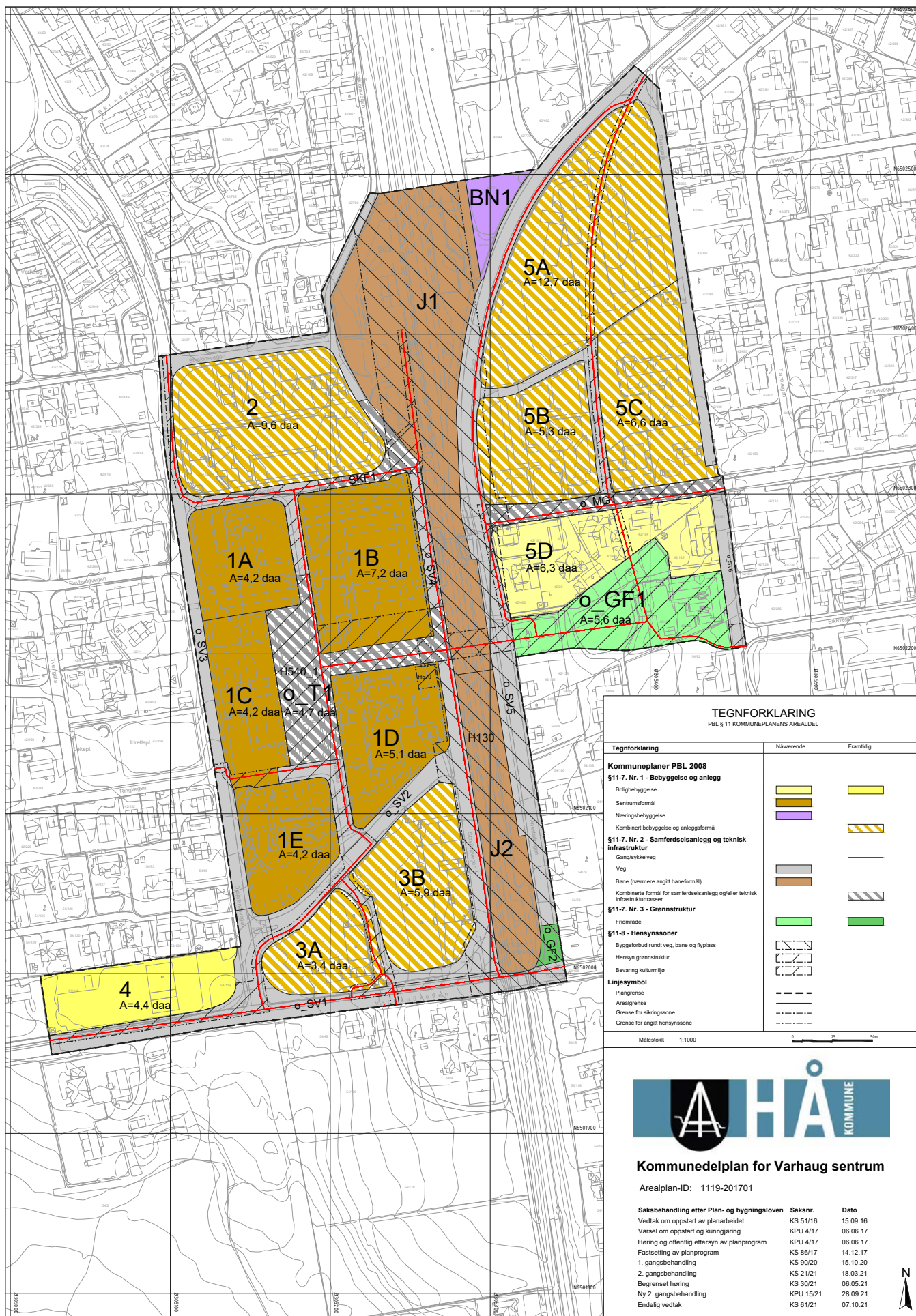
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

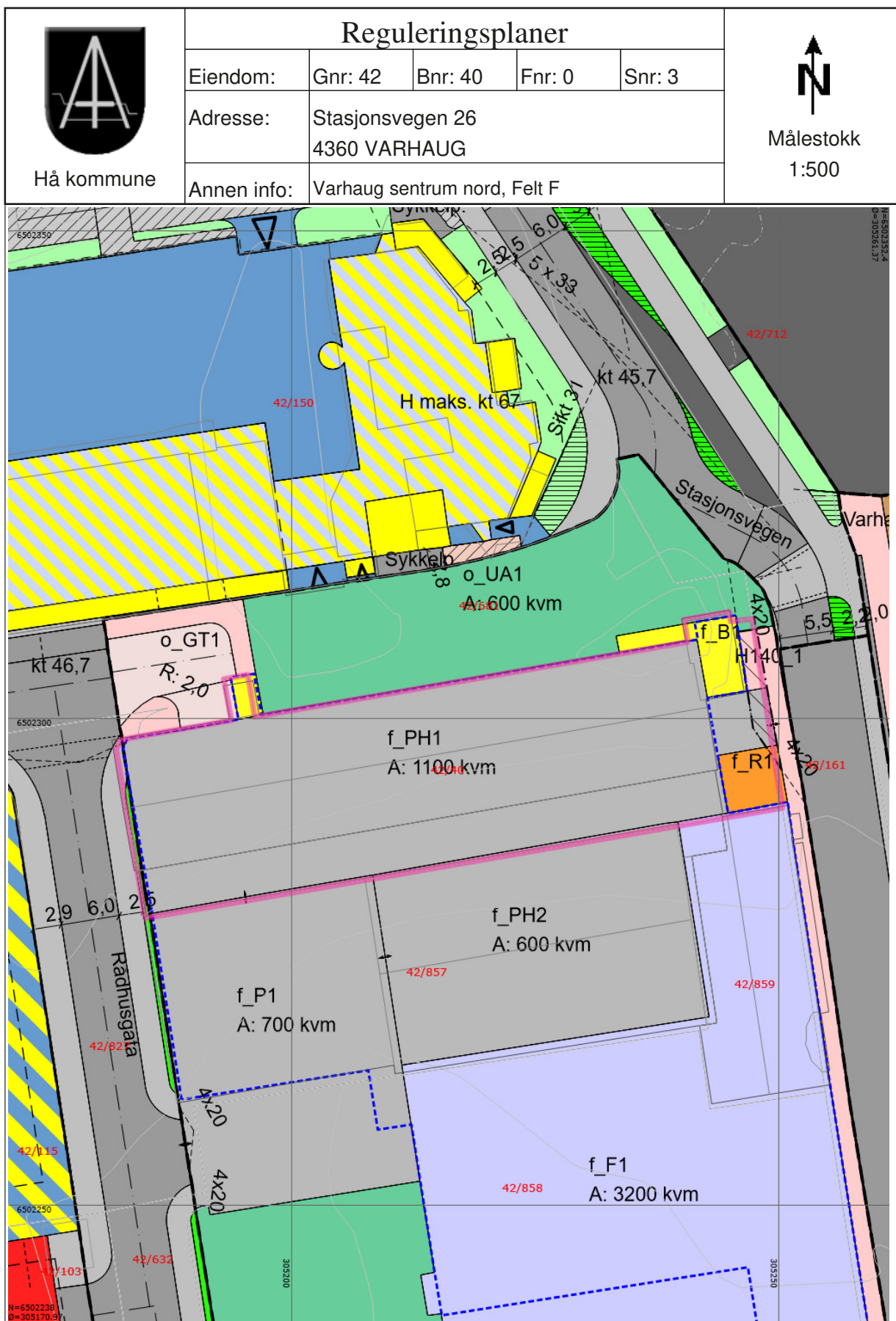
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø

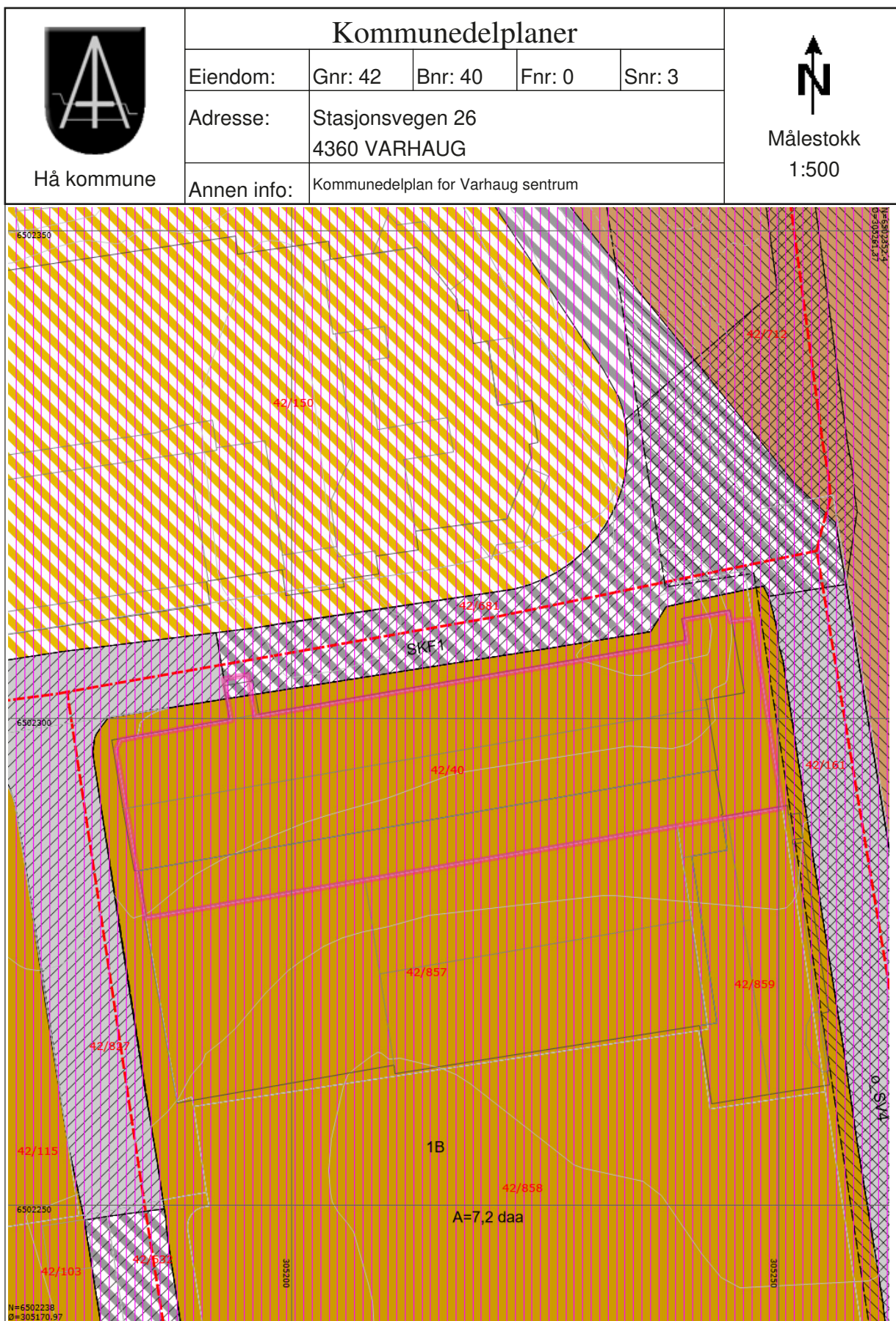






Tegnforklaring

 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 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		

Erling Skretting
Stasjonsvegen 26
4360 Varhaug

Vår referanse:
1403260046

Vår saksbehandler:
Alexander Nygård

Telefon:
414 10 818

Vår dato:
03.02.2026

Megleropplysninger på Stasjonsvegen 26 - gnr. 42, bnr. 40, snr. 3 i Hå kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Erling Skretting

Adresse

Stasjonsvegen 26, 4360 Varhaug

Fødselsdato

16.11.1958

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr		Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr		Kontonummer for betaling:	

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Erling Skretting

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post alexander.nygard@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Alexander Nygård
Partner / Eiendomsmegler MNEF
alexander.nygard@aktiv.no

**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 førstkommende 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.

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 unødigg 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.

Parabolantennar og varmepumper

Det er ikke tillatt å sette opp private parabolantennar. 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.

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

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.



Rett kopi bekrefte

**ERKLÆRING OM BRUKSBEGRENSNING**

I forbindelse med overdragelse av eiendommen gnr 42, bnr 40 i Hå kommune fra Coop Varhaug BA org nr. 946 836 435 til Møllehagen AS org.nr. 876 310 732 er det enighet om at følgende bruksbegrensning skal oppstilles på eiendommen.

På eiendommen, gnr 42, bnr 40 i Hå kommune, kan det ikke drives dagligvarevirksomhet eller annen virksomhet som Selger driver. Begrensningen i eiendommens bruk gjelder frem til 1. mars 2021.

Rettighetshavere i forhold til denne bruksbegrensningen er Coop Varhaug BA org nr. 946 836 435 og Coop Varhaug Eiendom AS org nr. 993 412 910. Rettigheten skal bestå selv om Coop Varhaug BA blir fusjonert med andre Coop lag.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 42, bnr 40 i Hå kommune.

Foreliggende erklæring kan, uten samtykke fra rettighetshaver, kreves slettet etter 1. mars 2021 av hjemmelshaver til eiendommen gnr 42, bnr 40 i Hå kommune.

Hjemmelshaver gir ved dette fullmakt til Eiendomsmegler 1 Næringseiendom til å besørge tinglysing utført.

Varhaug (sted), den 11/3-11 (dato)



Doknr: 215005 Tinglyst: 17.03.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

For Stasjonsveien 24 AS
org.nr. 993 412 724
(eier og hjemmelshaver)

Kjell Inge Hope
Signaturberettiget

KJELL INGE HOPE
Med blokkbokstaver

Vitnepåtegning:

Jeg/vi bekrefter med dette at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndige og bosatt i Norge.

Ivan Dzhankov
Signatur vitne 1
IVAYLO DZHENKOV
Navn med blokkbokstaver

Karl Martin Mattingssal
Signatur vitne 2
KARL MARTIN MATTINGSSAL
Navn med blokkbokstaver

Vedlegg:
Firmaattest for Stasjonsveien 24 AS org.nr. 993 412 724

Retur:
EiendomsMegler 1 Næringseiendom
Postboks 250
4066 Stavanger

Df. *4/8-53* Db. *24/21*, 195 *3*.*Sammenf. med bnr. 40.*ERKLÆRING.Undertegnede Varhaug Meierierkjenner å ha inngått på følgende betingelser for den meddelte tillatelse til å føre en *6"* *vann-* ledning under jernbanens hovedlinje ved *planovergang Varhaug stasjon ca. 43247 m. fra Stavanger*

1. Ledningen under jernbanelegemet legges av den sort rør og på måte som av jernbanens vedkommende måtte bestemmes.
2. Alt arbeide på jernbanens grunn utføres under tilsyn av jernbanens folk som derfor lønnes av *oss.*
3. *Vi* bærer samtlige med ledningens anlegg og vedlikehold på en av jernbanens vedkommende godkjent måte forbundne omkostninger og er jernbanen i tilfelle unnlattelse herav berettiget til mot refusjon av dermed forbundne utgifter å la utføre de reparasjonsarbeider som den i tilfelle måtte anse fornødne for *vår* regning.
4. *Vi* er forpliktet til å sløyfe og bortta ledningen når som helst dette av jernbanen måtte forlanges.
5. Denne erklæring tinglyses ved min forføyning og for min regning idet de foran vedtatte forpliktelser (se punkt 3 og 4) blir å anmerke som heftelse på eiendommen gnr. *42* bnr. *33* i *Varhaug* herred.

..... Varhaug, den *9.* juli 195 *3*.*For Varhaug meieri*Rasmus Varhaug
sign.Hans S. Aanestad
sign.Erik P. Skretting
sign.Jon Dubland
sign.Gabriel Edland
sign.Olav Bjorland
sign.

Det attesteres at foran underskrevne Rasmus Varhaug,
Hans S. Aanestad, Erik P. Skretting, Jon Dubland, Gabriel Edland
og Olav Bjorland utgjør styret for Varhaug meieri.

Hå lensmannskontor, den 23. juli 1953.

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 Matrikelloven § 24

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM
SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr

62-1502

Begjæringskjemaet sendes til
HÅ kommune,

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

Etter tinglysingen skal begjæringskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreeksperdering 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.

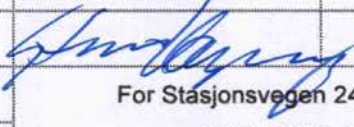
6. Tegninger m.v.

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		HA KOMMUNE ETAT FOR TEKNISKE SAKER OG NÆRINGS- POSTBOKS 24 4368 VARHAUG	

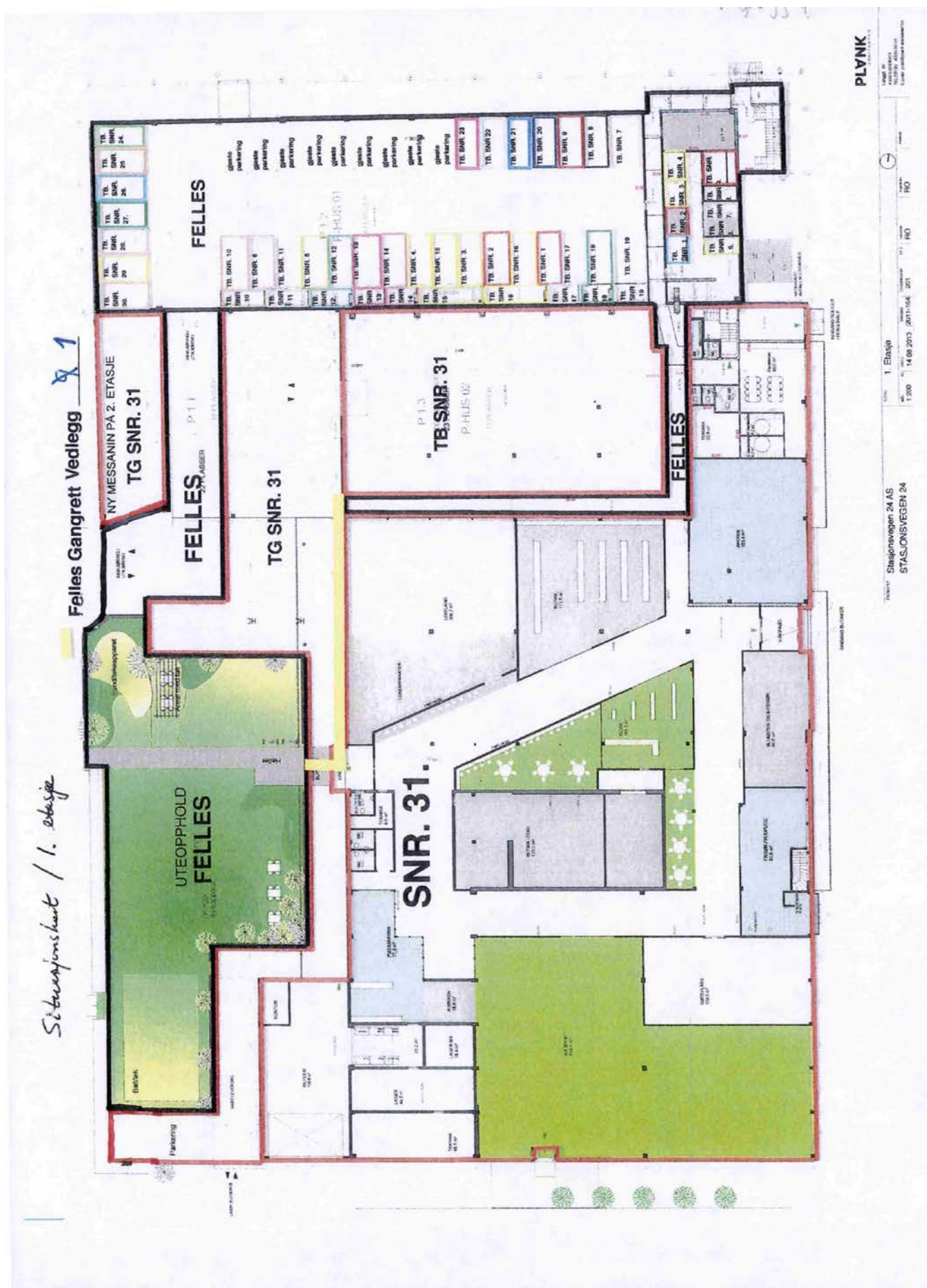
Noter:

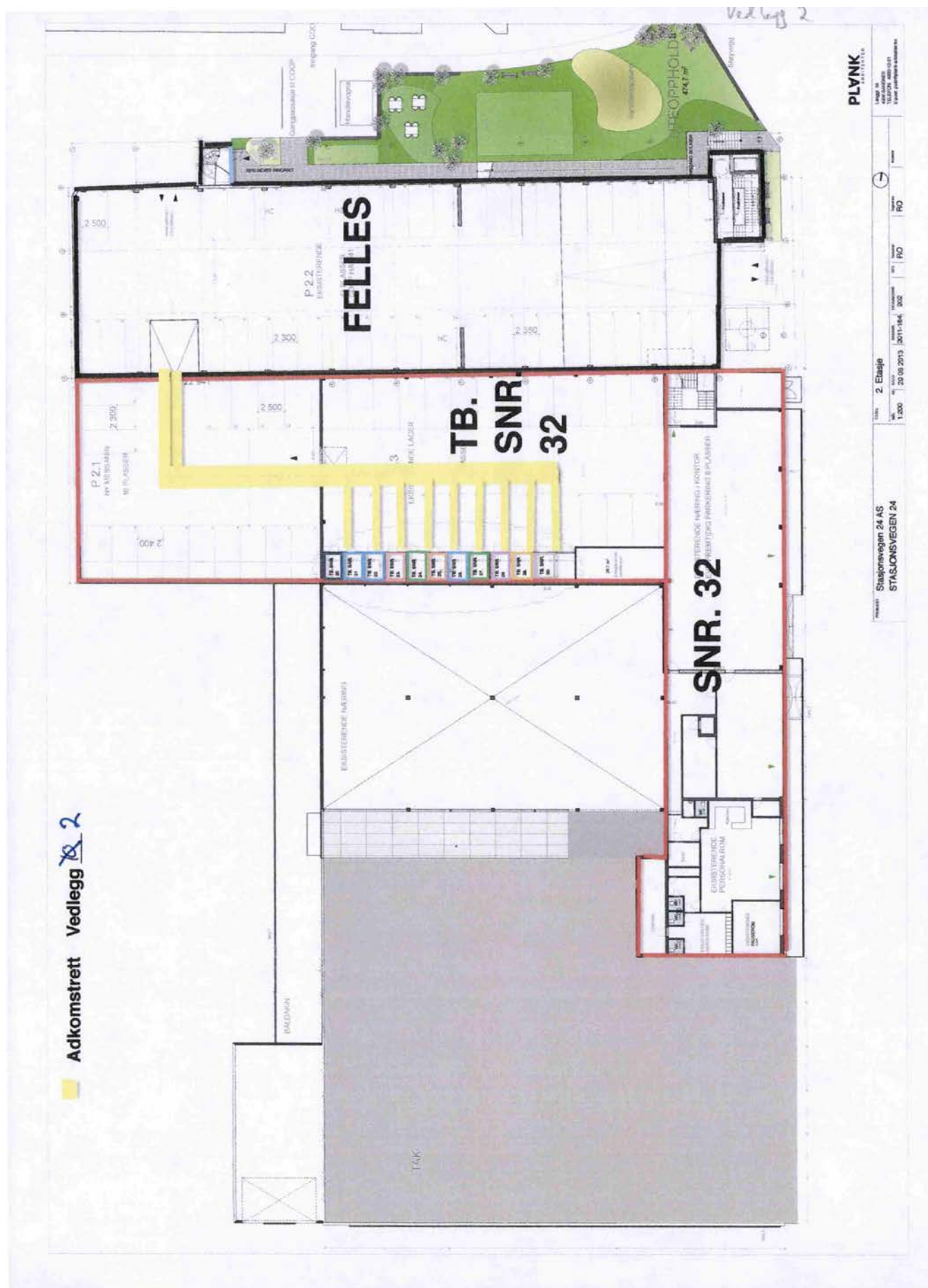
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal 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.

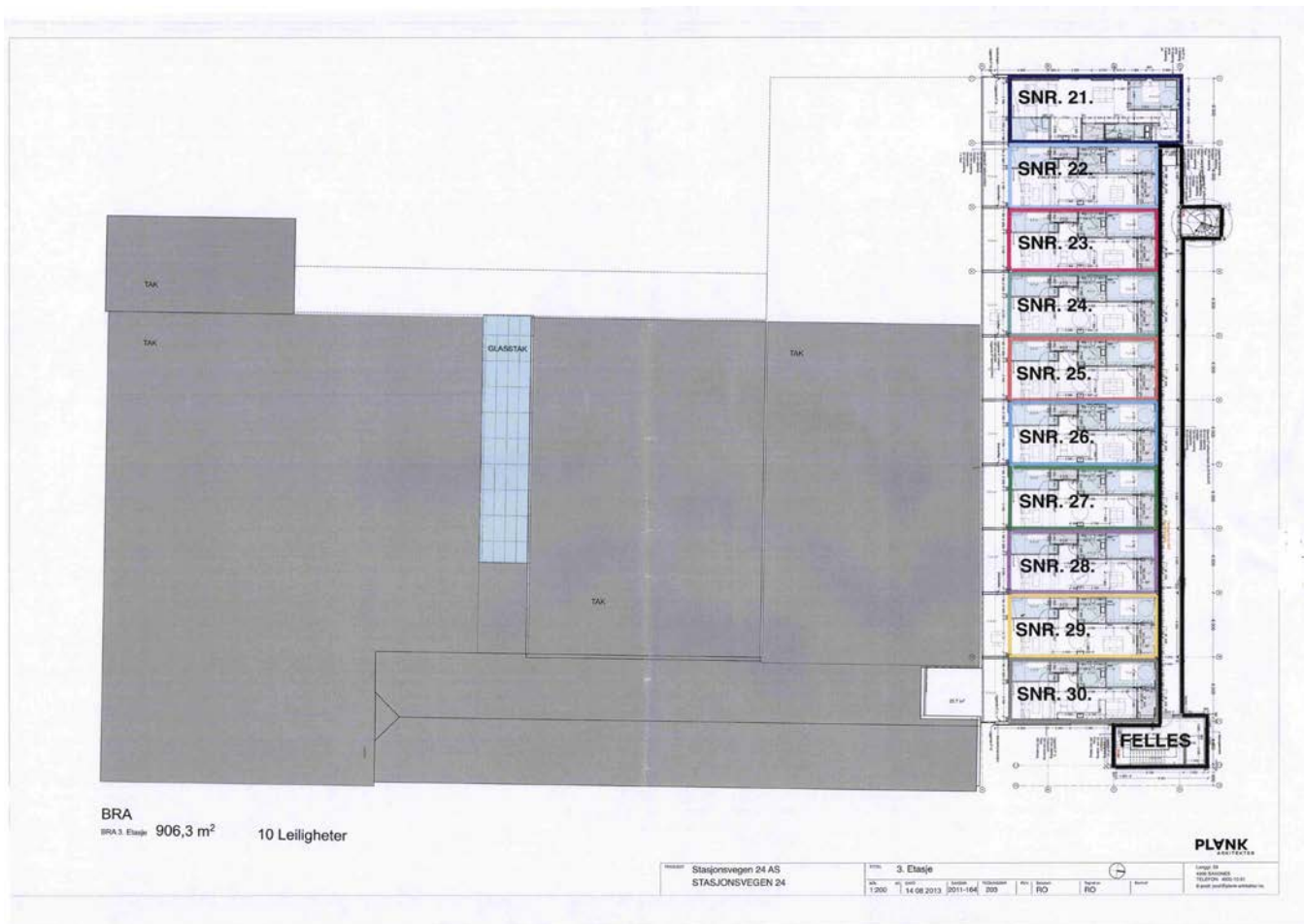
Signaturer

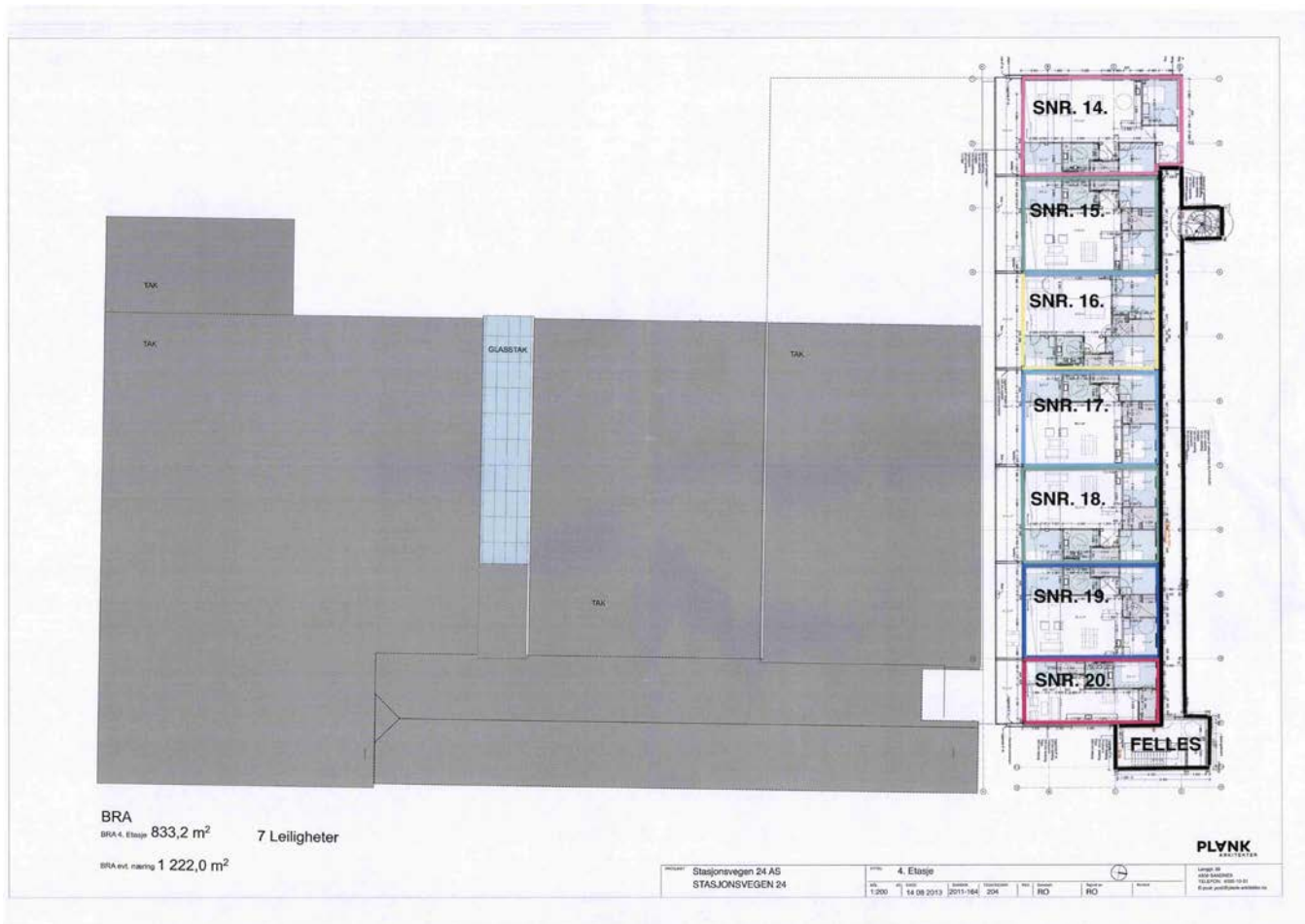
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

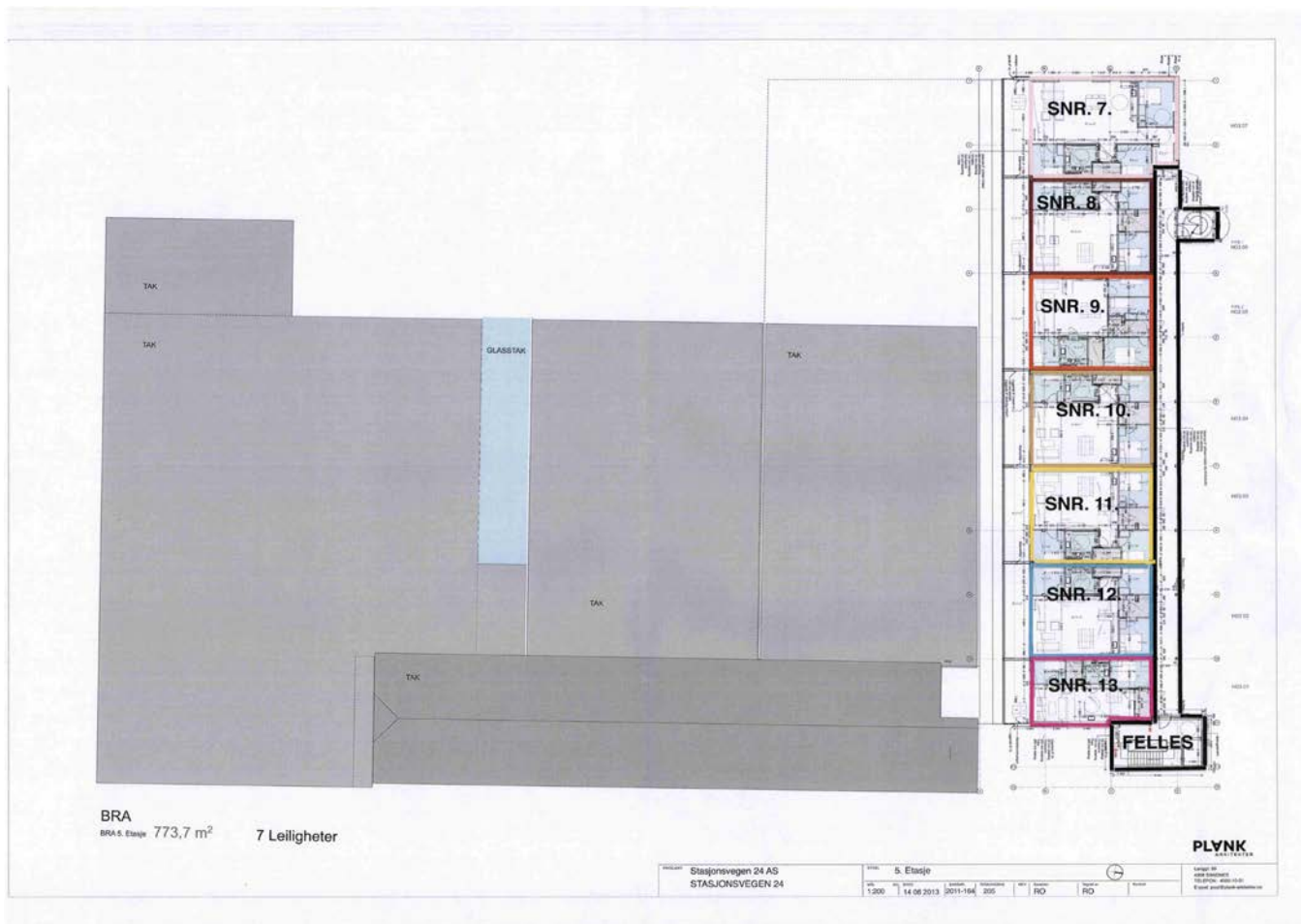

 Steinar Haugseng

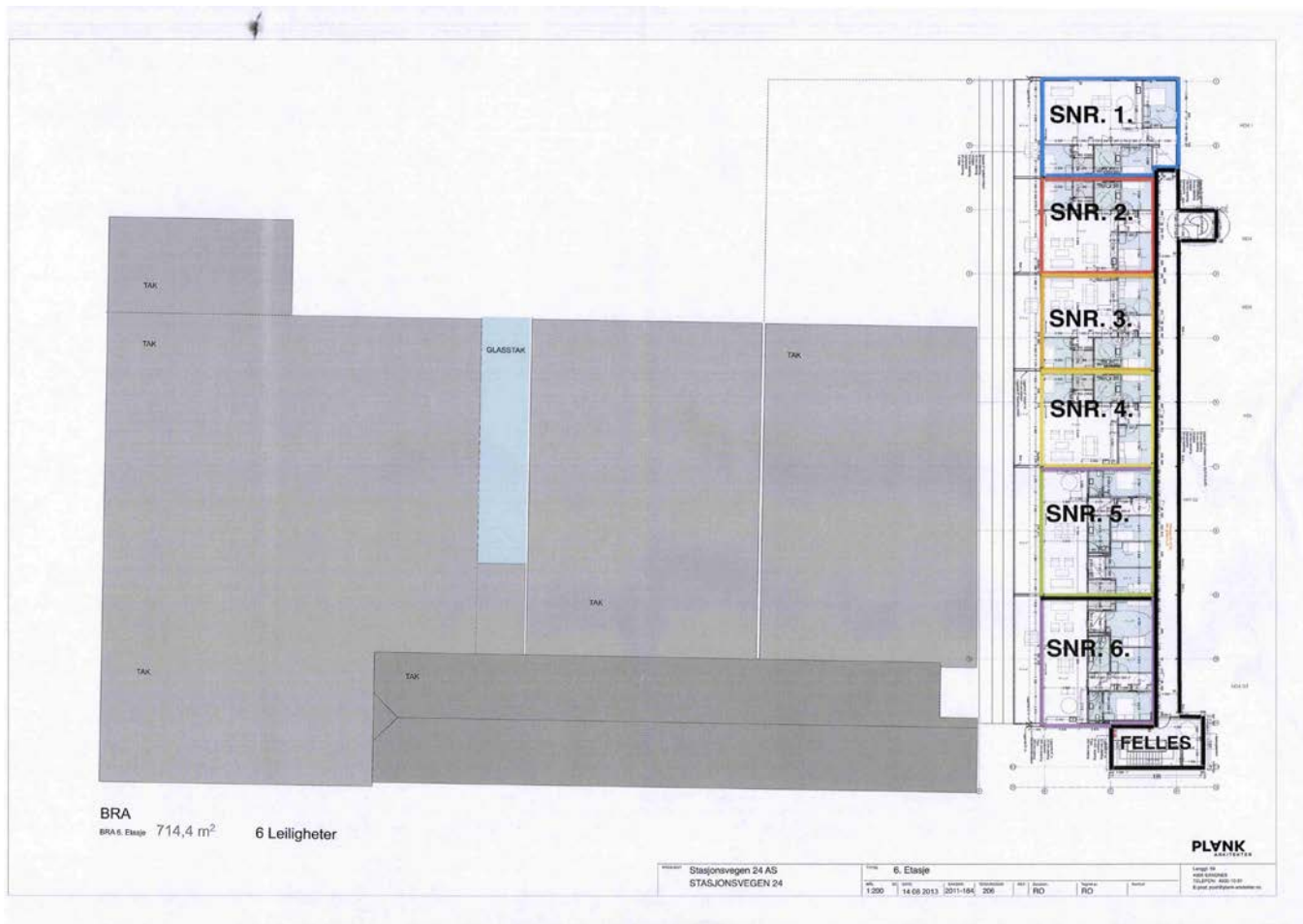


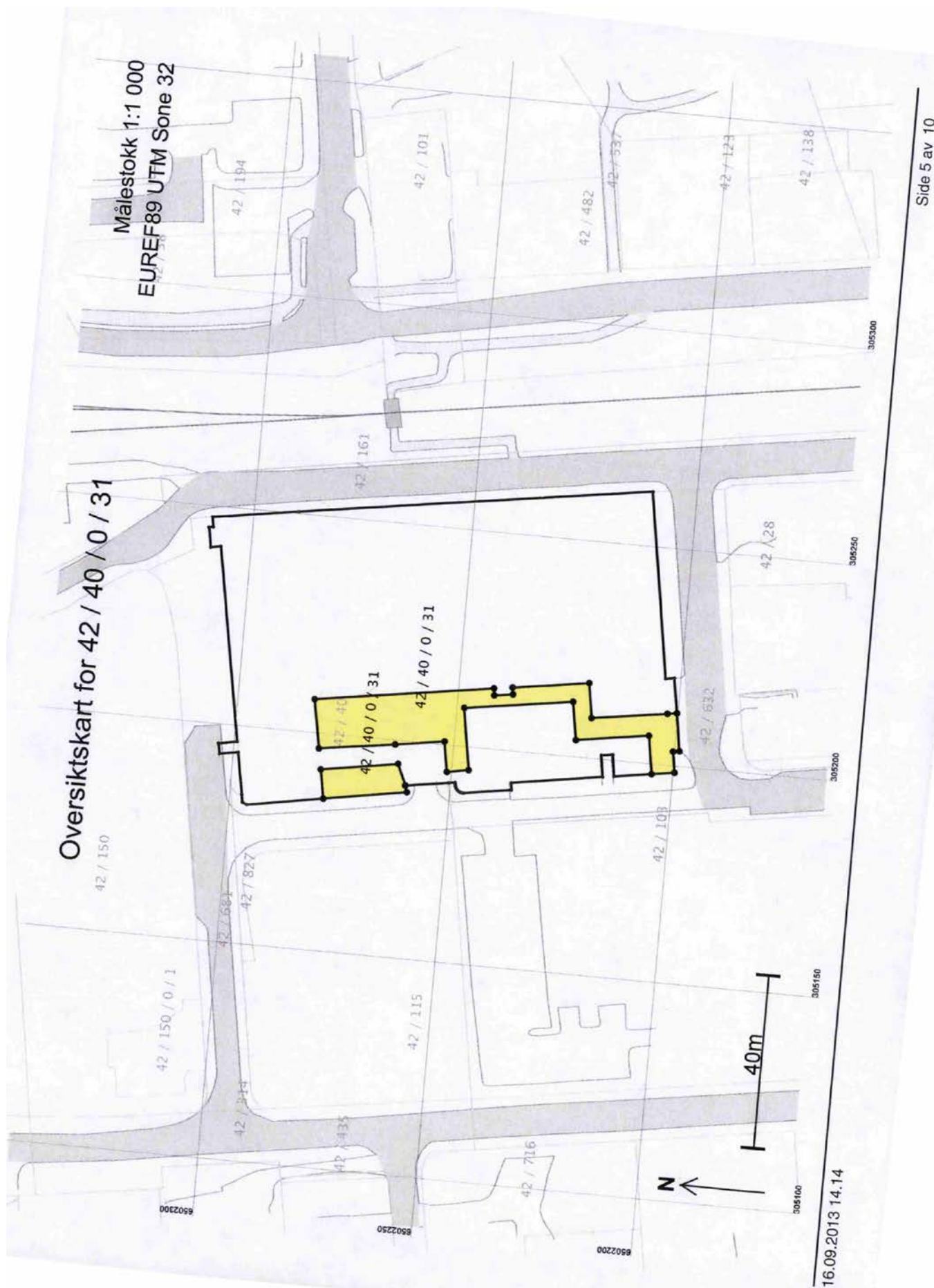


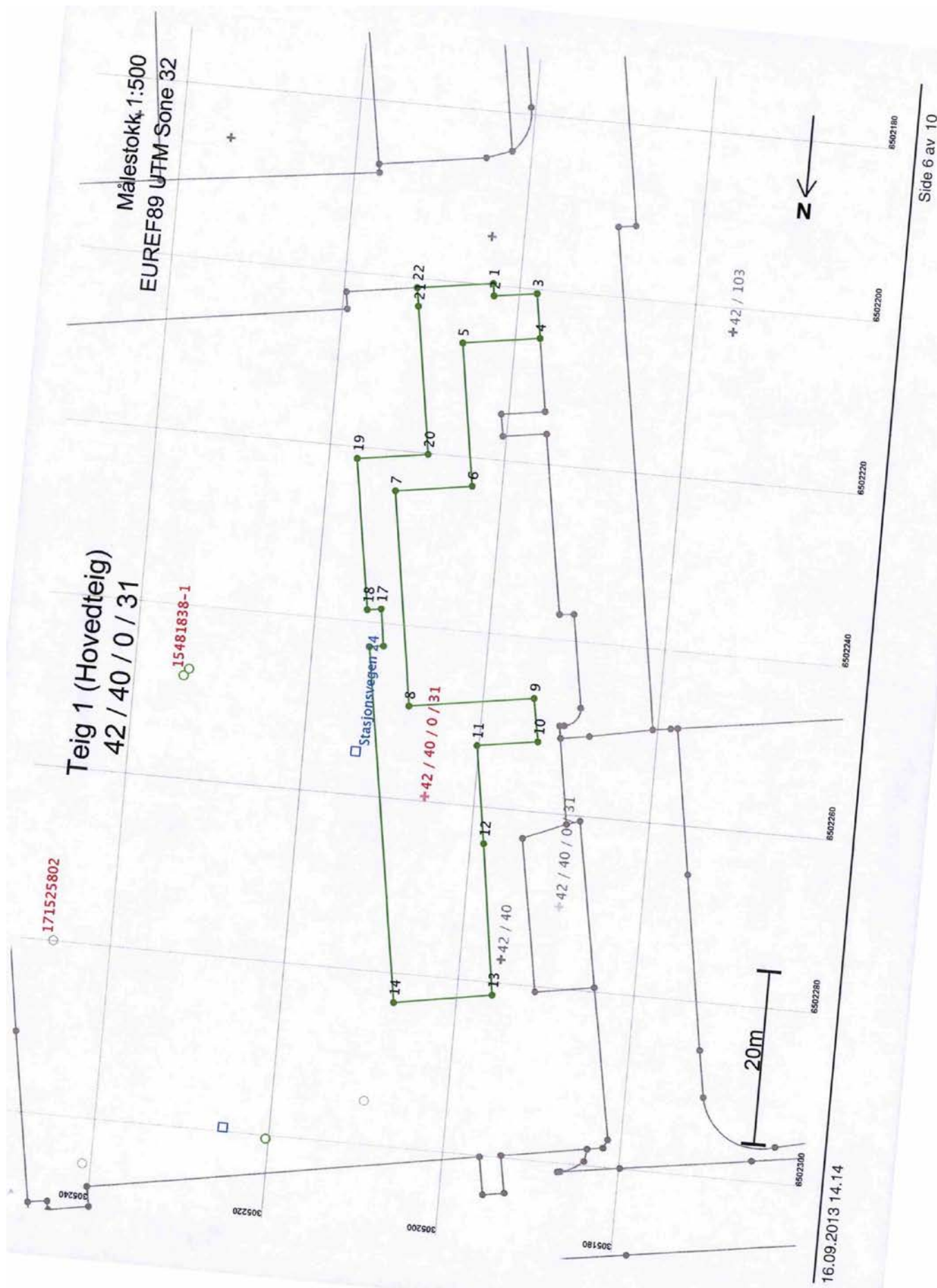


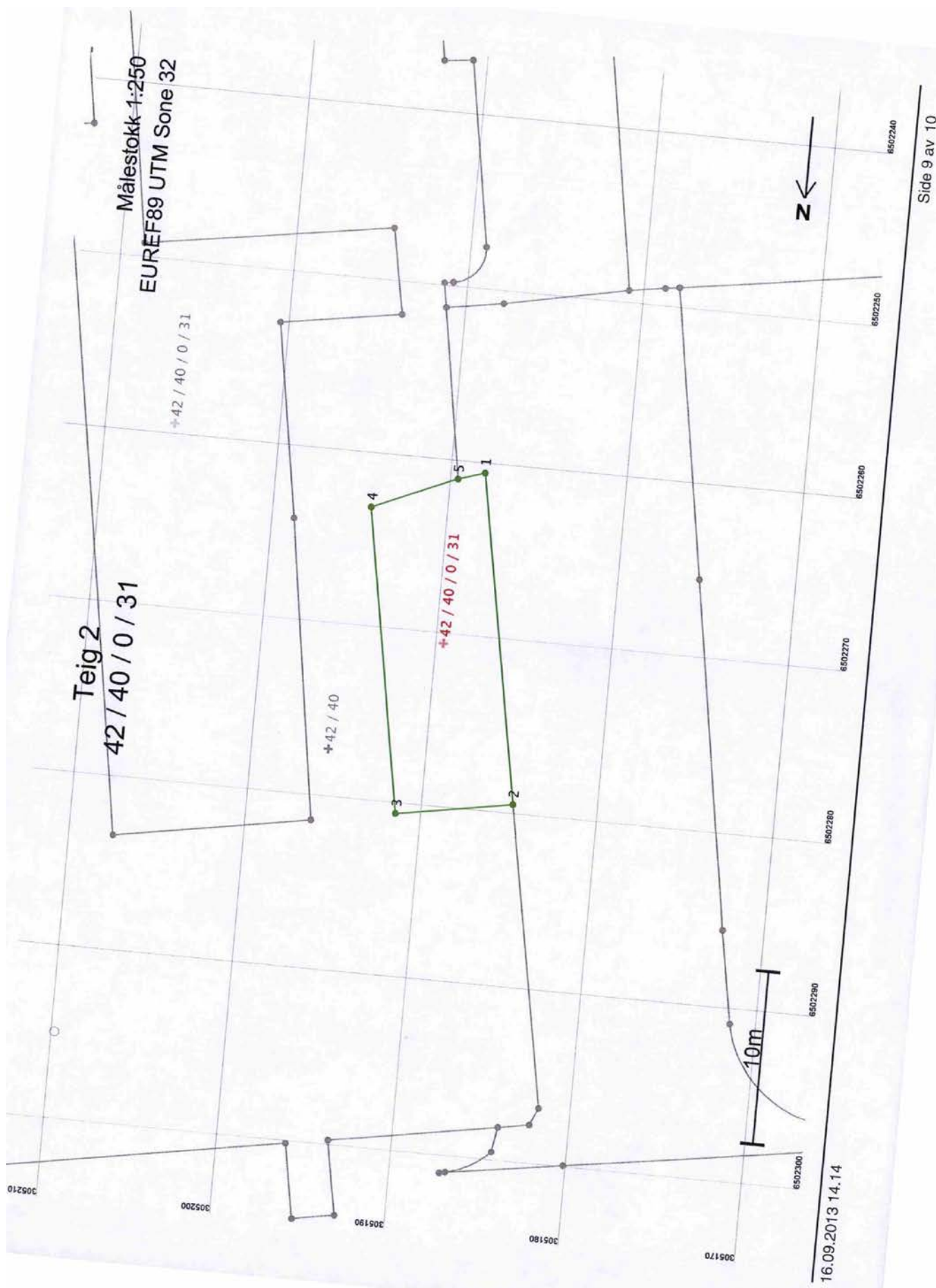














Dokumentet returneres:
Hå kommune – org.nr. 964 969 590
Rådhusgata 8
4360 Varhaug



Doknr: 1327721 Tinglyst: 22.11.2022
STATENS KARTVERK

9

Erklæring

Gjensidige rettigheter:

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 40, bnr. 857 og bnr. 859 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra den enkelte eiendom frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.
2. Gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 857 og 858 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 40 snr. 1-30 rett til adkomst til fots og pr bil over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.
4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 858 og gnr. 42 bnr. 859 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 857 rett til adkomst til fots og pr bil over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.
5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 40 snr. 1-30 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 857 og gnr. 42 bnr. 859 rett til adkomst til fots og pr bil over vår eiendom for tilgang til egen eiendom.
6. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. ⁴²~~41~~ bnr. 858 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 40 snr. 1-30 adkomst og rett til bruk at det enhver tids opparbeidede uteoppholdsareal i sambruk med gnr. 42 bnr. 858. Uteoppholdsarealet skal utgjøre minimum 450 m².
7. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 857 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 40 snr. 20-30 tidsubestemt og eksklusiv bruksrett til 10 stk. boder på vår eiendom. Rettighetshaverne plikter å delta i drift og vedlikehold av bodene, og dekke strømgifter knyttet til disse. Hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 857 har rett til å bytte plasseringen av bodene til et annet sted på eiendommen ved videre utbygging av denne. Hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 857 plikter i så fall å sikre at hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 40 snr. 20-30 har sikker adkomst til nye boder. Eventuelle nye boder skal være på minimum 5 kvm.
8. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 40 snr. 1-30 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 42 bnr. 859 rett til bruk av heis/trappehus på vår eiendom, mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold. Kostnader fordeles likt mellom de til enhver tids godkjente boenheter på eiendommene.



Per Åge Skretting

Ester Tøld

Side 1 av 2

Alle ovennevnte rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Hå kommune.
Erklæringen kan tinglyses på berørte eiendommer.

Sted Varhaug den 7.4.2022

Hjemmelshaver til gnr. 42 bnr. 40, 857, 858 og 859
Sameiet Stasjonsvegen 26 – org. nr. 912 517 195

Per Åge Skretting
v/ Styreleder Per Åge Skretting

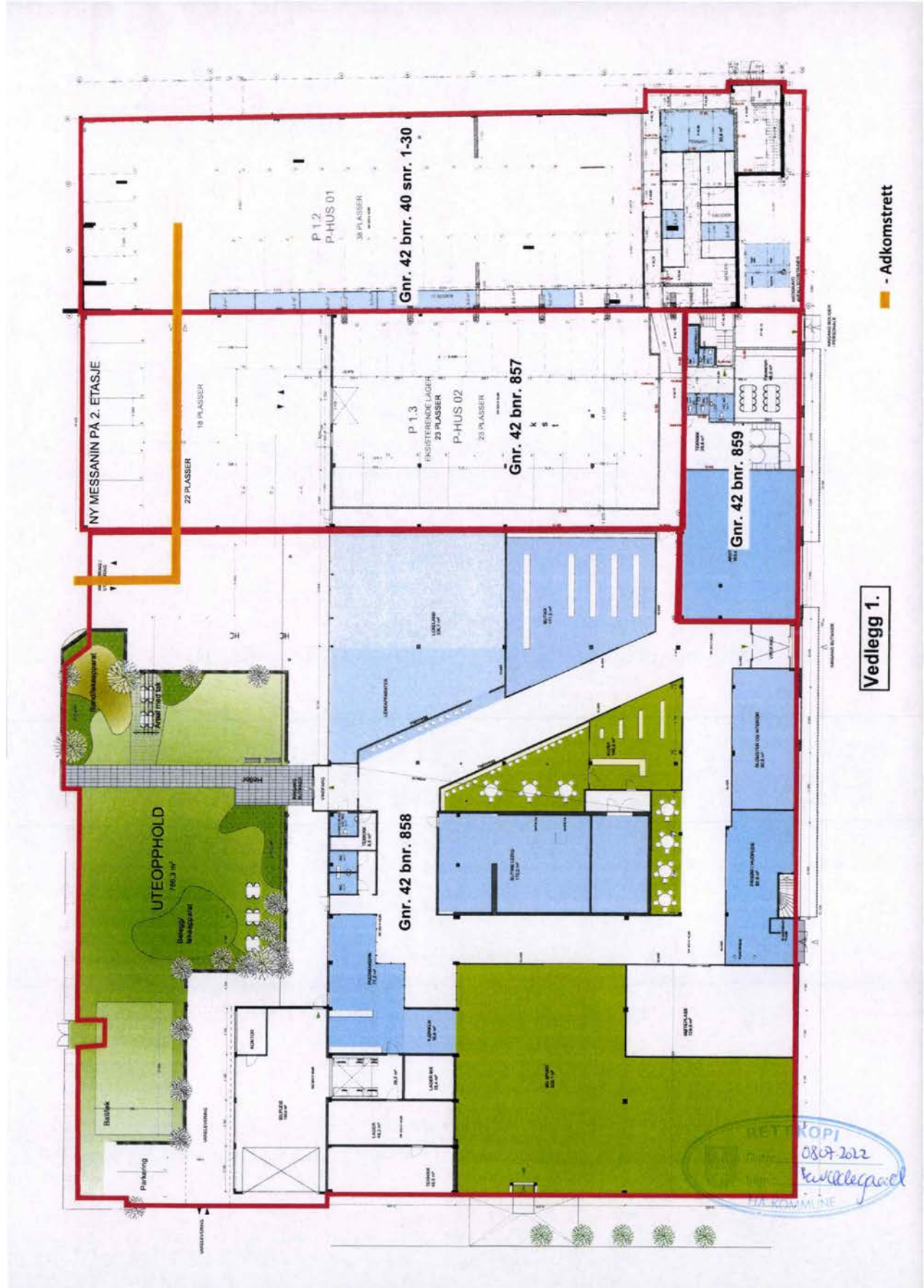
Ester Vold
v/ Styremedlem Ester Vold

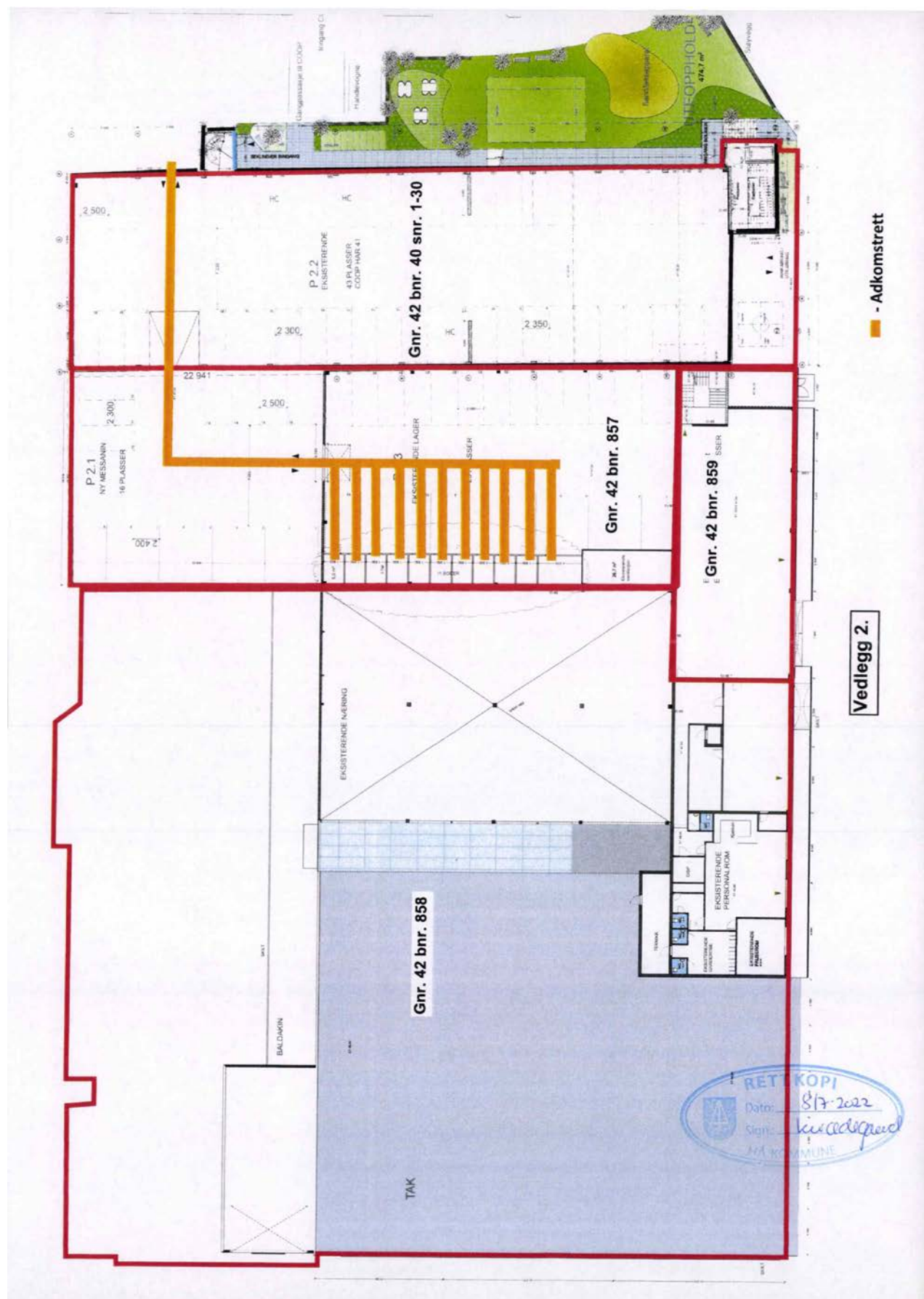


Vedlegg

Vedlegg 1 – Kart ifbm. adkomstretter 1. etasje

Vedlegg 2 – Kart ifbm. adkomstretter 2. etasje





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

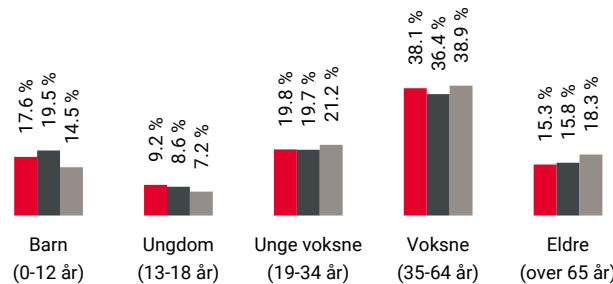
Veldig bra 75/100



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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



3. Sykkel



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Gateparkering

Lett 84/100

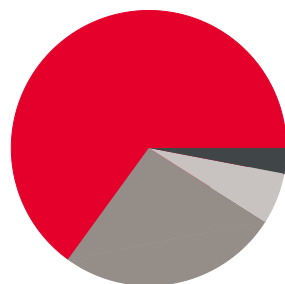
Sport

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

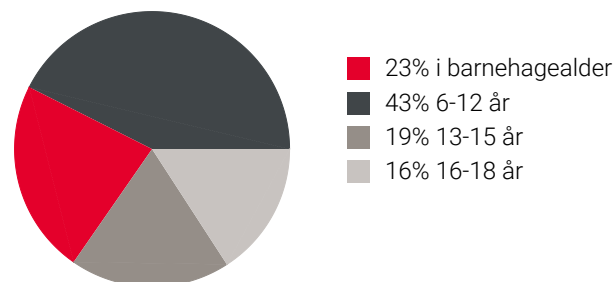
10 min



Vitusapotek Jæren

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

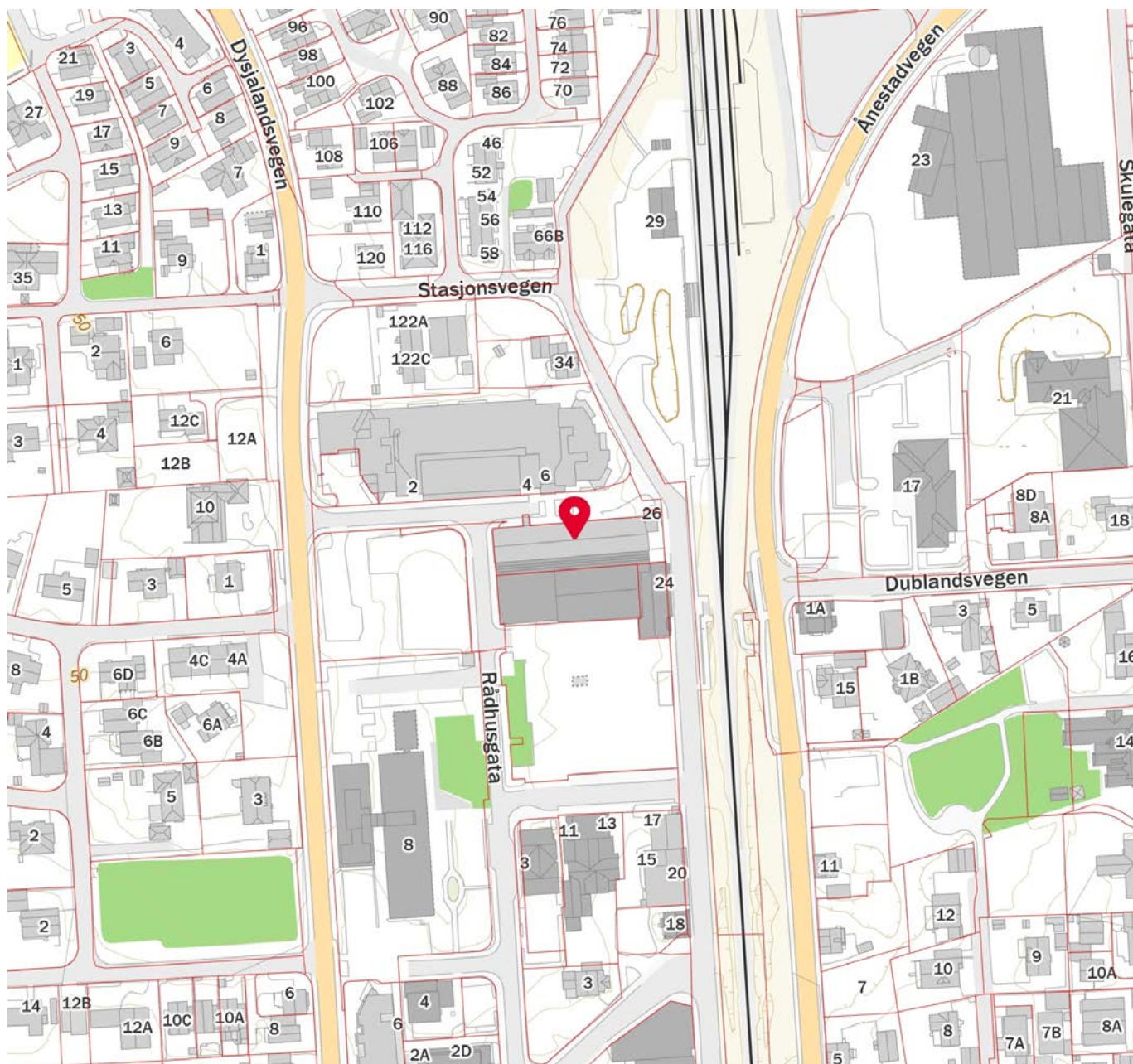
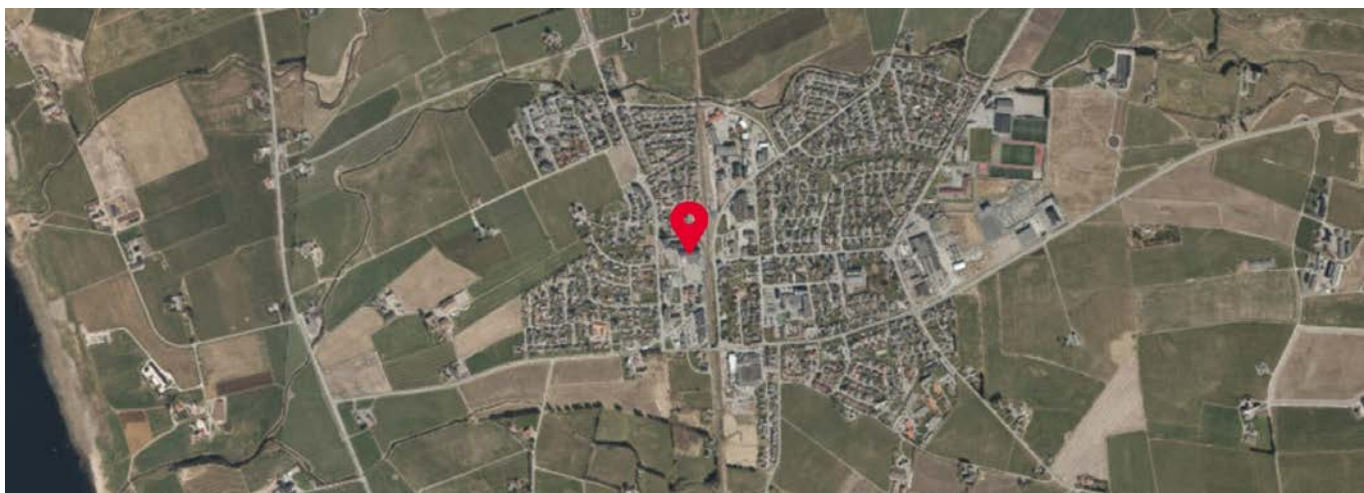


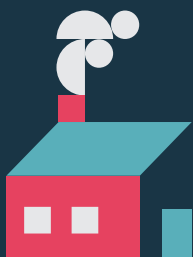
0% 43%

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.

Melding til tinglysing



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613645852
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964969590
 Navn HÅ KOMMUNE
 Adresse Rådhusgata 8, 4360 VARHAUG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato / Orgnr 912517195
 Navn STASJONSVEGEN 26 SAMEIET
 Bruksenhe Adresse c/o Secant AS, Pauline Wiigs veg 4, 4344 BRYNE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1119
 Gnr 42
 Bnr 40

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr.: 1326826 Tinglyst: 22.11.2022
 STATENS KARTVERK



HA KOMMUNE
 Sak 22/1234 Løpnr.
 Saksbeh. 23 MAI 2022 U.off. §
 010B
 Arkivkode 42/45-136 Avskr.

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Hå kommune	Rådhusgata 8, 4360 Varhaug	ODD INGE ØRREKSTAD

1. Opplysninger om innsenderen
 Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sameiet stasjonsvegen 26	912 517 195	912 517 195	
Adresse	Postnummer	Poststed	
Stasjonsvegen 26	4360	Varhaug	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1119	Hå kommune	42	40	

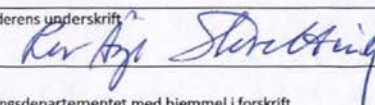
3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlagte allonge	



4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
 Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
20	B	71	B
21	B	90	B
22	B	80	B
23	B	80	B
24	B	80	B
25	B	80	B
26	B	80	B
27	B	80	B
28	B	80	B
29	B	80	B
		Nevner = 2819	

Dato 23/5-22	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Se vedlagte allonge.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.



7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

→ Dato: 23/5-22 | Innsenderens underskrift: *Knut Arne Skrefting*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt	
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:	
☒	Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐	boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig



9. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
b)	Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
c)	Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
e)	Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Samtykke fra bank/pantlender
h)	Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
i)	Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer 1-32	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver Se vedlagte samtykker fra samtlige seksjonseiere
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 23/5-22	Innsenderens underskrift Per Agn Skrefting
-----------------	---

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato <i>Vorhaug, 7/4-22</i>	Underskrift <i>Per Åge Skretting</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Sameiet Stasjonsgata 26 v/ Per Åge Skretting
Sted og dato <i>Vorhaug, 7/4-22</i>	Underskrift <i>Ester Vold</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Sameiet Stasjonsgata 26 v/ Ester Vold
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. <i>1119</i>	Kommunens navn <i>HÅ</i>	Gårdsnr. <i>42</i>	Bruksnr. <i>40</i>	Festenr.	Seksjonsnummer
Dato <i>07-07-22</i>	Underskrift <i>Per Åge Skretting</i>	Stempel 			

Dato <i>23/5-22</i>	Innsenderens underskrift <i>Per Åge Skretting</i>
------------------------	--

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

[illegible]

➡ Dato 23/5-22 Innsenderens underskrift Per Sjöström

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

**ALLONGE TIL SØKNAD OM RESEKSJONERING PUNKT 5
GNR. 42 BNR. 40 I HÅ KOMMUNE**

Søknad om reseksjonering går ut på følgende endringer:

Snr 31 og 32 med tilhørende tilleggsdeler utgår i sin helhet.

Tilleggsdeler til snr. 20-30 utgår i sin helhet, dette vil ikke endre den fysiske bruken av de respektive arealene da det nå vil tinglyses eksklusive bruksretter til arealer for de respektive seksjoner.

Snr 30 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 30 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 29 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 29 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 28 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 28 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 27 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 27 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 26 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 26 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 25 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 25 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 24 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 24 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 6 avgir tilleggsareal p plass til snr 10
Snr 6 mottar tilleggsareal p plass fra fellesareal

Snr 10 avgir tilleggsareal p plass til fellesareal
Snr 10 mottar tilleggsareal p plass fra snr 6

Nevneren i sameiebrøken reduseres.

**Reseksjoneringen medfører ingen verdiforskyvning som utløser dokumentavgift.
Samtykke til reseksjonering følger fra samtlige seksjonseiere.**





Hå kommune

Kartutsnitt



Målestokk: 1:700
Dato: 7/6-2022
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseieendom, 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.



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