



aktiv.

Haulandmarka 41, 4321 SANDNES

Pen og oppusset leilighet m/stor stue og solrik balkong - 2 soverom - Parkering i lukket anlegg - Heis



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4005 Stavanger. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 100,-
Total ink omk.: Kr 3 476 100,-
Felleskostn.: Kr 1 921,-
Selger: Maren Haugen

Salgsobjekt: Eierseksjon, leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 72/77 kvm
Tomtstr.: 3224.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 675
Snr. 15
Oppdragsnr.: 1404250001

Lekker leilighet med god planløsning. Her kan man flytte rett inn!

Vi har gleden av å presentere en lekker leilighet med god planløsning og attraktiv beliggenhet like ved Sandvedparken. Leiligheten er oppusset i senere år og fremstår som meget pen. Her kan man flytte rett inn. Gode solforhold og parkering i lukket garasjeanlegg.

Innhold: 2. etasje: Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken m/utgang balkong. Ekstra sportsbod i kjeller.

Leiligheten har en tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde. Kort vei til flere butikker, skoler, barnehage, lekeplass, dagligvarebutikk, togstopp på Ganddal og gode bussforbindelser fra Jærveien. Sandvedparken er nærmeste nabo og man kan herfra gå mot Stokkalandsvatnet eller spasere ned til sentrum.

Alt i alt en meget kjekk leilighet som kan passe for de fleste. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Tilstandsrapport	34
Nabolagsprofil	87
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 77 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, stue/kjøkken, bad, bod, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3224.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet av sameiet

Beliggenhet

Attraktiv, tilbaketrukket og meget barnevennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde. Boligen har en svært sentral plassering på Ganddal og med kort vei til det meste. Kort vei til bl.a barneskole, ungdomsskole, barnehage, lekeplass, idrettsanlegg og dagligvarebutikk.

Gangavstand på få minutter til flotte turområder som Stokkalandsvatnet, Sandvedparken og Vagleskogen. Enkel tilkomst til nye Rv44/motorvei til E39, er sammen med egen togstasjon på Ganddal og gode bussforbindelser, med å forenkle

hverdagen med tilgjengelighet til regionen.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i betong og tre

Innhold

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, bod, soverom, soverom 2

Bod i kjeller

Standard

Vi har gleden av å presentere en lekker leilighet med god planløsning og attraktiv beliggenhet like ved Sandvedparken. Leiligheten er oppusset i senere år og fremstår som meget pen. Her kan man flytte rett inn. Gode solforhold og parkering i lukket garasjeanlegg.

Alt i alt en meget kjekk leilighet som kan passe for de fleste. Velkommen!

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:

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 14 mm målt internt i dusjhjørnet. Relativt flatt gulv utenfor dusjen.

Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold

til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert skjult i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.

Forhold som har fått TG3: Ingen

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i lukket parkeringsanlegg med montert ladekontakt. God gjesteparkering på utsiden av blokka.

Forsikringsselskap

Landekreditt Forsikring

Polisenummer

37722693

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 390 000

Kommunale avgifter

Kr 10 193

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Formuesverdi primær

Kr 822 835

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 291 340

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

71/2906

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer drift av sameiet, felles forsikring, styrehonorar, renhold i fellesareal, vaktmester, forretningsfører, grunnpakke tv. Opplysninger er oppgitt av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 921

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Haulandmarka 41

Organisasjonsnummer

988464597

Om sameiet

Selskap SAMEIET HAUALANDMARKA 41 (orgnr. 988464597)

Antall enheter 41

Styrets e-post haulandmarka41@gmail.com

Styreleder Anne Kristine Stangeland

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 46, bruksnummer 675, seksjonsnummer 15 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/46/675/15:

01.06.2005 - Dokumentnr: 5332 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2005 - Dokumentnr: 5332 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/2906

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 41

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.09.2007

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til bolig og grøntareal.

Plan 97324-01, plan 97124, og plan 2013114.

Området har faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten: Plan 202212 - Detaljregulering av

vendespor på Ganddal stasjon.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter/husordensregler og etter godkjenning fra styret.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

86 100 (Omkostninger totalt)

96 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 486 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 489 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 100

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

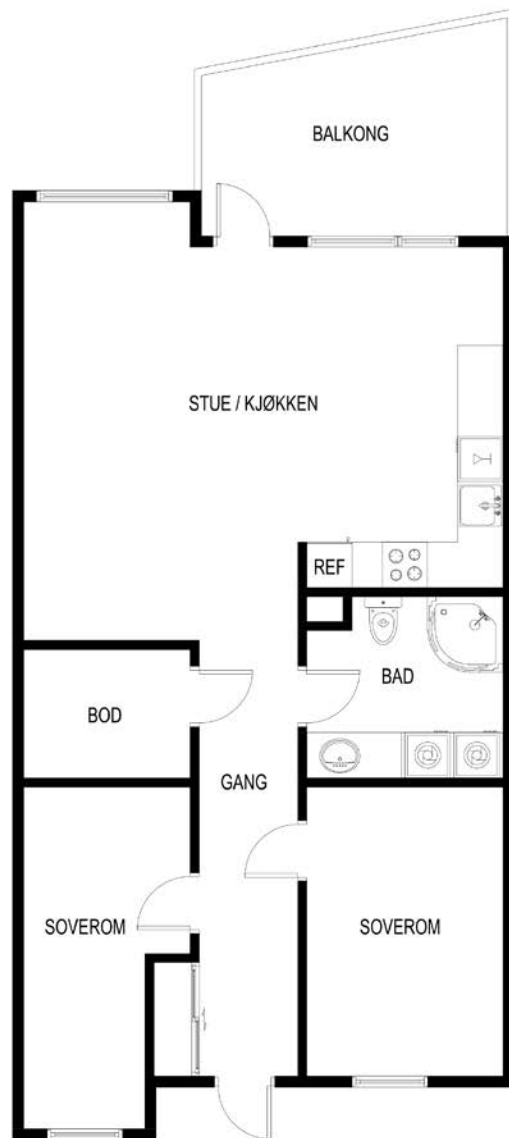
Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad, Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no, Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 Stavanger, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

13.01.2025



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

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



2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, bod, soverom,
soverom 2 Bod i kjeller



Gang



Velkommen til Haualandmarka 41!



Nyere lekkert kjøkken



Kjøkkenet med integrerte hvitevarer og god benk- og skaplass.



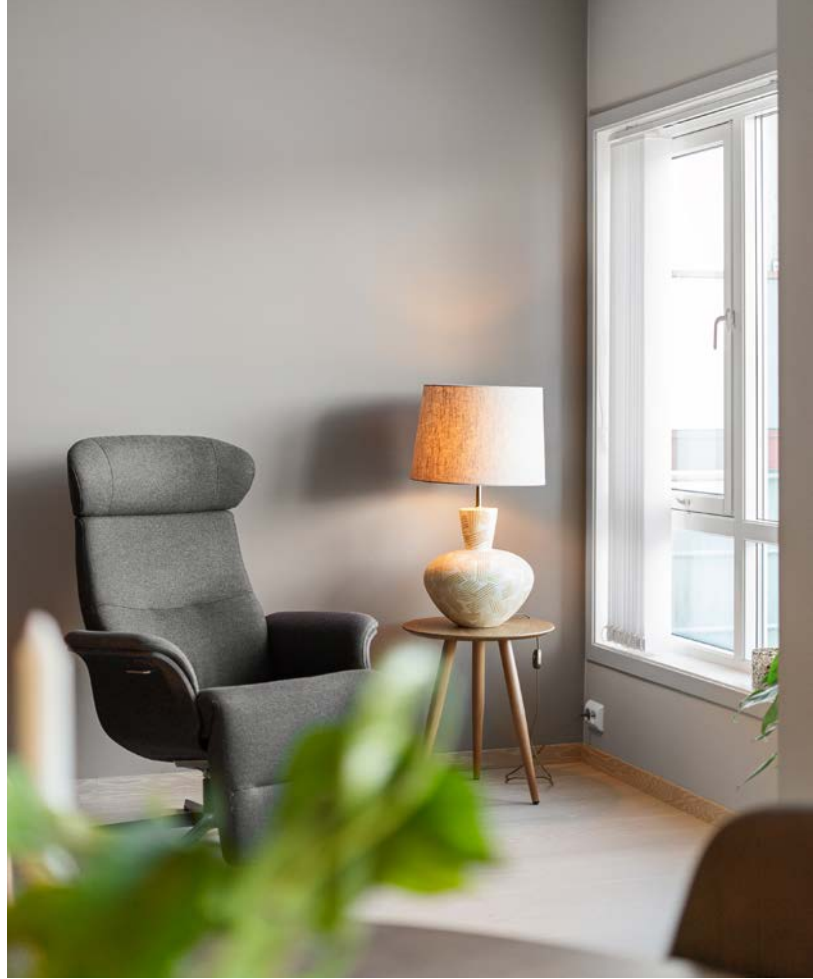


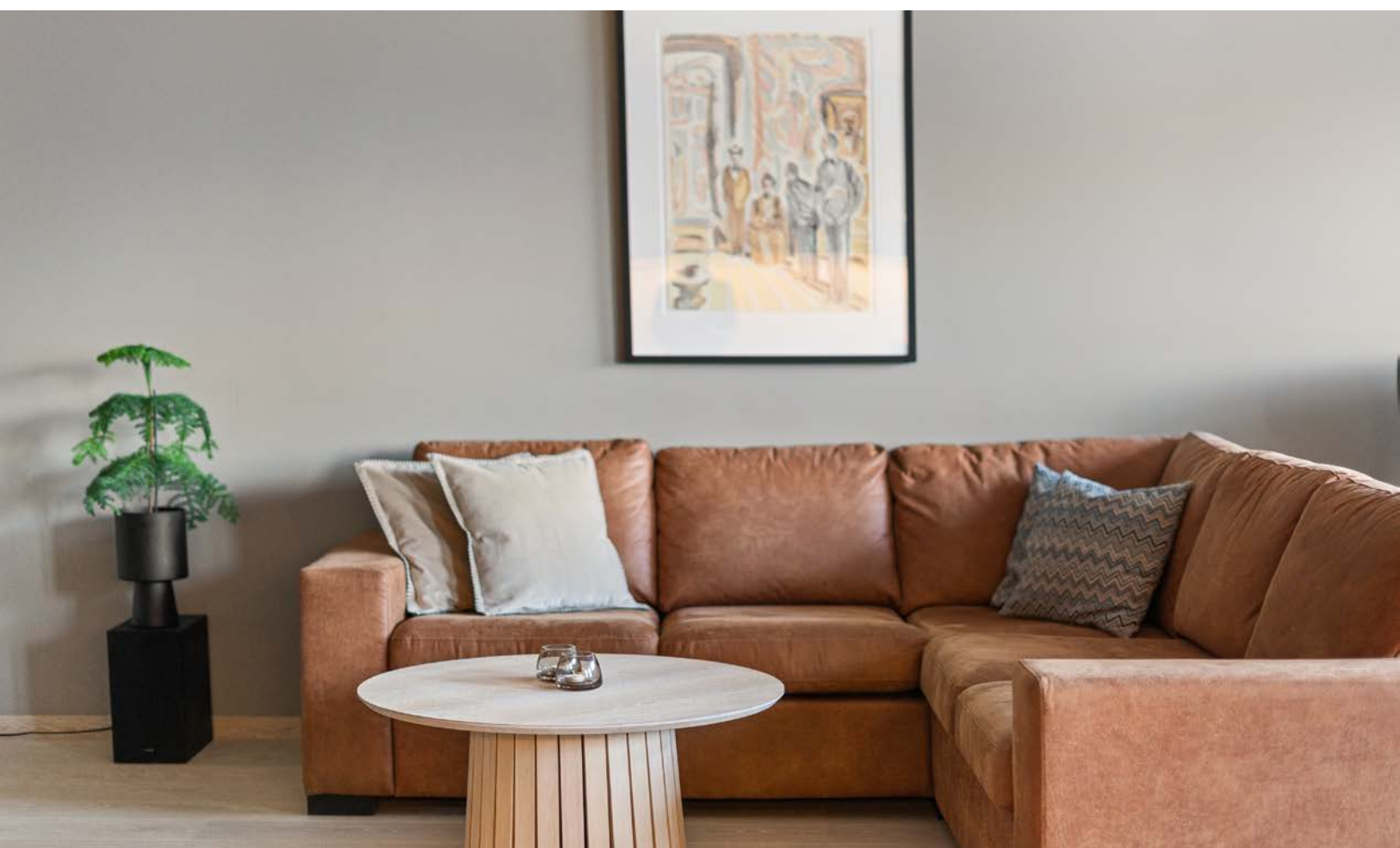
Kjøkken/stue



Stue med utgang til solrik balkong.









Bad/vaskerom





Soverom med stor garderobe.



Soverom





God parkering i lukket anlegg med ladekontakt.



Praktisk sportsbod i kjeller.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger (gammel)	
Oppdragsnr.	
1404250001	
Selger 1 navn	
Maren Haugen	
Gateadresse	
Haualandmarka 41	
Poststed	Postnr
SANDNES	4321
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1404250001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1404250001

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maren Haugen	ecafcf343b22529a276cdfc5 a9e6349b801d4901	03.01.2025 16:31:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1404250001

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

Tilstandsrapport

- Leilighet
- Haualandmarka 41, 4321 SANDNES
- SANDNES kommune
- # gnr. 46, bnr. 675, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 07.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 12162-1582

Referansenummer: SB3048

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 6821



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2005 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører.
Balkong ut fra stue.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. (Leiligheten ligger i 2. etasje som er to etasjer over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Betongdekke mellom etasjene).
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon i form av ferdigattest.
Veggene har malte plater, fliser i dusjhjørnet.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14 mm i dusjhjørnet. Relativt flatt gulv utenfor dusjen.
Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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 mekanisk ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert skjult i kjøkkenbenk.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

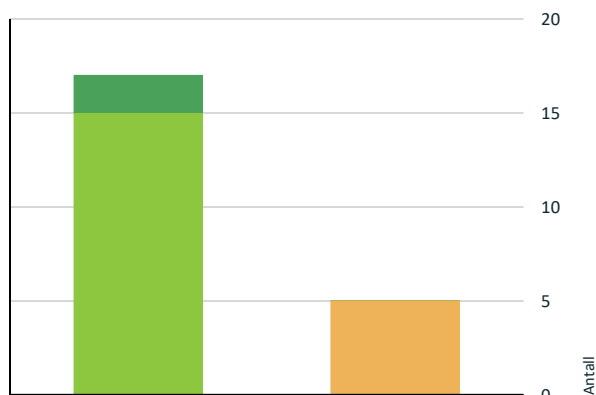
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar 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.

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

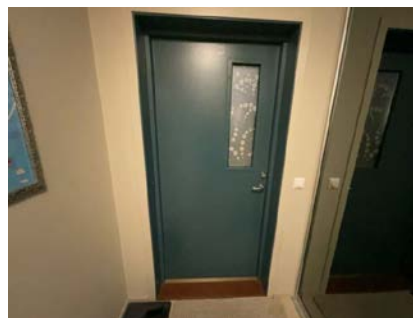
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
(Leiligheten ligger i 2. etasje som er to etasjer over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Betongdekke mellom etasjene).

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon i form av ferdigattest.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater, fliser i dusjhjørnet. Taket er malt.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 14 mm målt internt i dusjhjørnet. Relativt flatt gulv utenfor dusjen.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

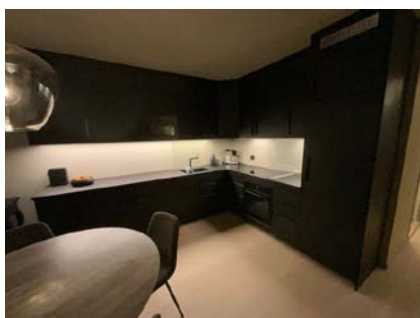


KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

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



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

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



1 TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.



1 TO 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er montert skjult i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TC 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det forutsettes at samsvarserklæring eksisterer fra bygget var nytt.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Ja Pga. alder på det elektriske anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll.



TC 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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 en 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72			72	9
Kjeller		5		5	
SUM	72	5			9
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Bod , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	4

Kommentar

Leilighet

I tillegg kommer bod på ca. 5 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Ingunn Voll	Eiers representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	46	675		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Haualandmarka 41

Hjemmelshaver

Haugen Maren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ganddal i et etablert boligområde.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider. Ferdigattest er registrert på nett den 19/09-2007	Ikke gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspæren 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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](#)

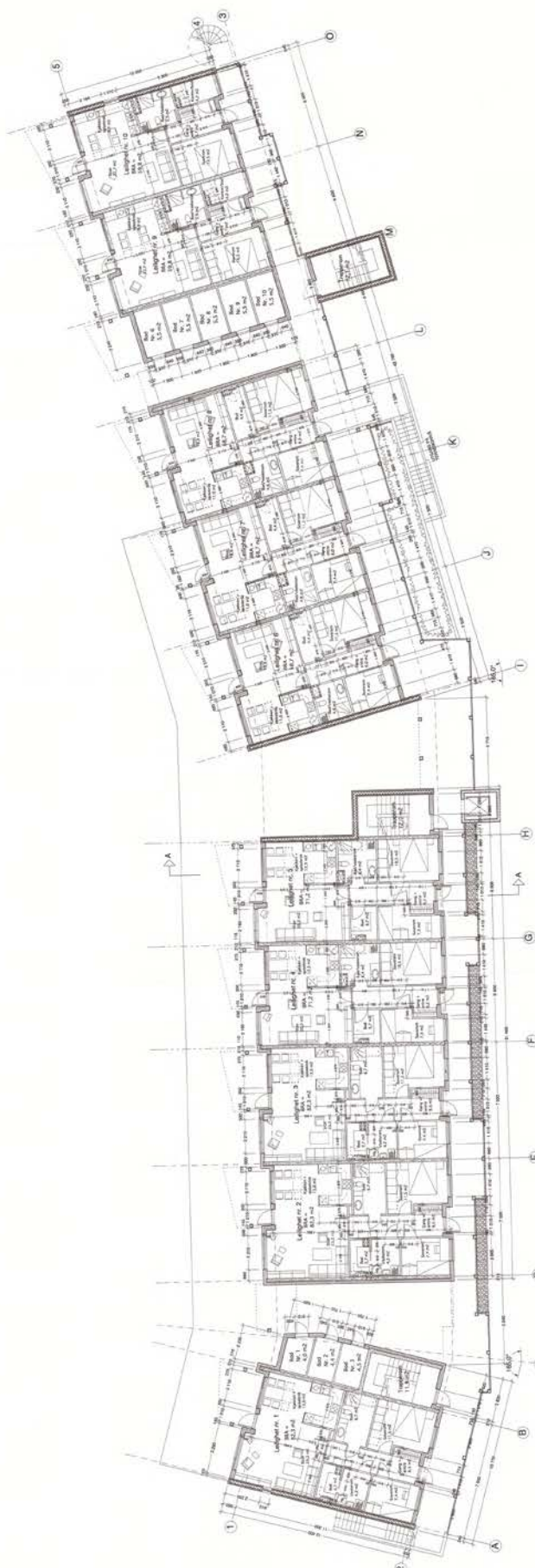
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. 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/SB3048>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Gitt utgitt av: **Bygghuset Vestås**
 Prosjekt: **921/03**

BYGGEMELDNINGSTEKNING - KONKAV OG RAMMETTELSE
 1:100
 10/10/02

VESTÅS
 Bygghuset
 HAUALANDSTUNET GANDDAL
 BLOKK A
 PLAN 1. ETG.
 1:100 10/10/02 427 **A102 B**



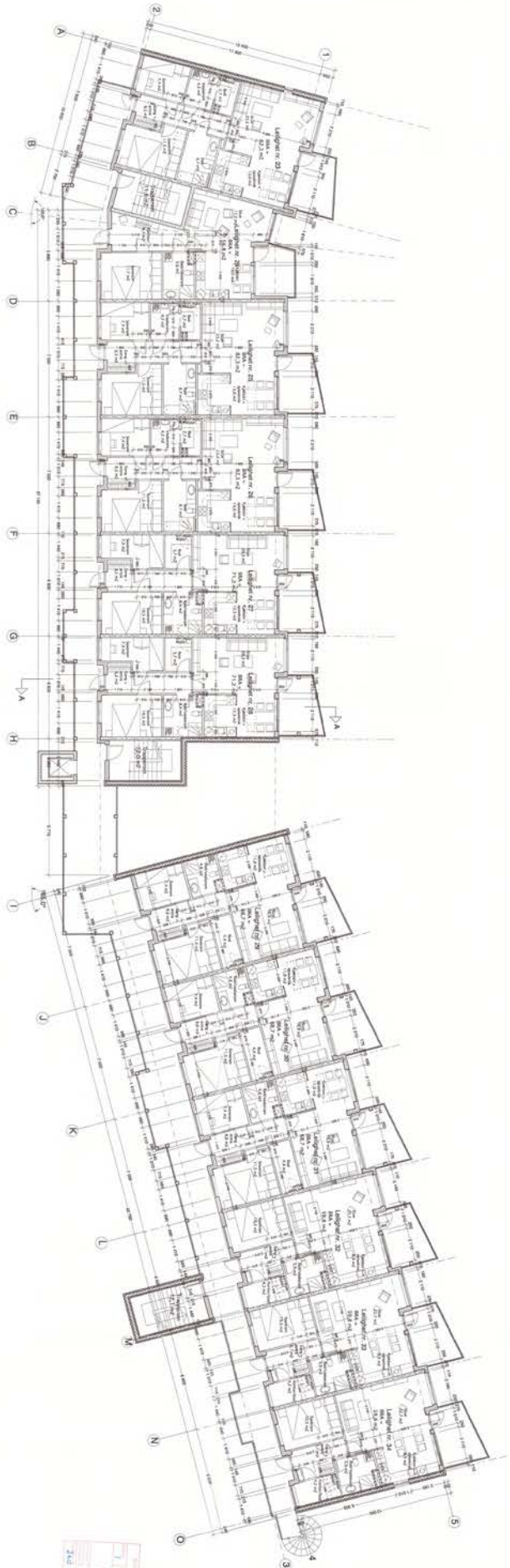
201304117
11 02 2013
70 - 435

Geometri og Tegningssystemer
95/03

BYGGELINGSTEGNING - SKISSE OG RAMMETILTELSE

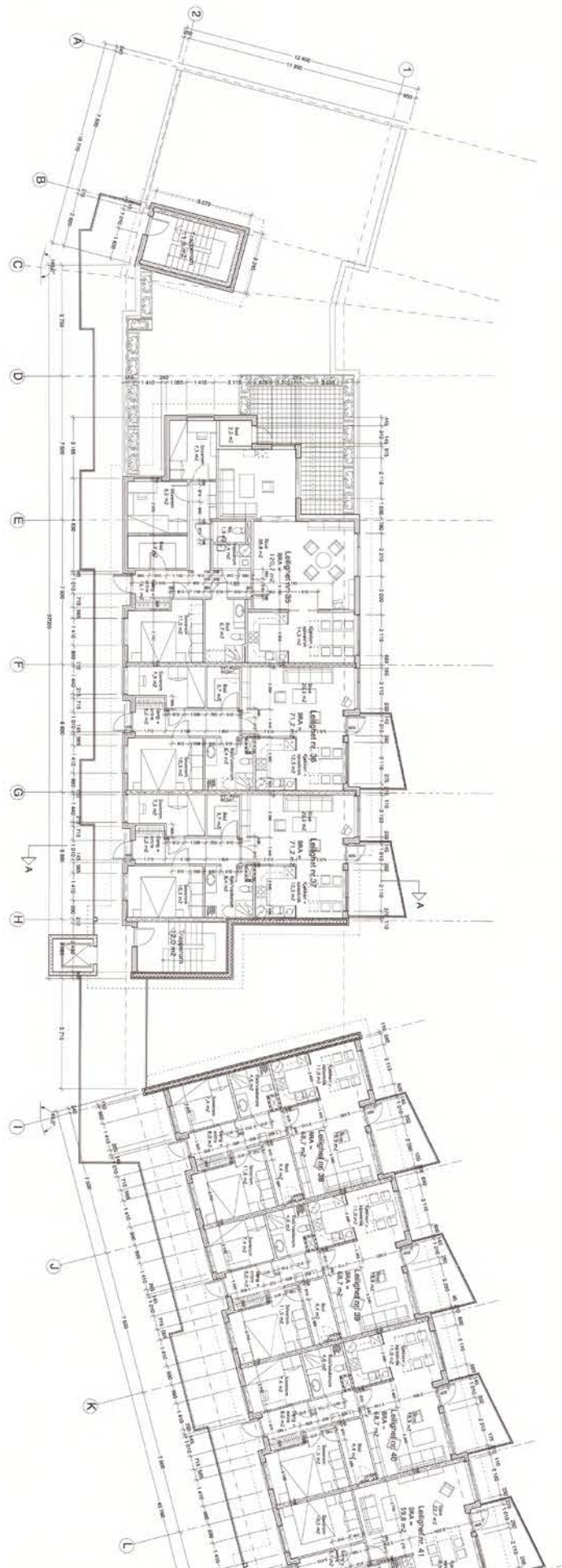
1	BYGGELINGSTEGNING	1:100	10.10.02	1457	A103	B
2	BYGGELINGSTEGNING	1:100	10.10.02	1457	A103	B
3	BYGGELINGSTEGNING	1:100	10.10.02	1457	A103	B
4	BYGGELINGSTEGNING	1:100	10.10.02	1457	A103	B
5	BYGGELINGSTEGNING	1:100	10.10.02	1457	A103	B

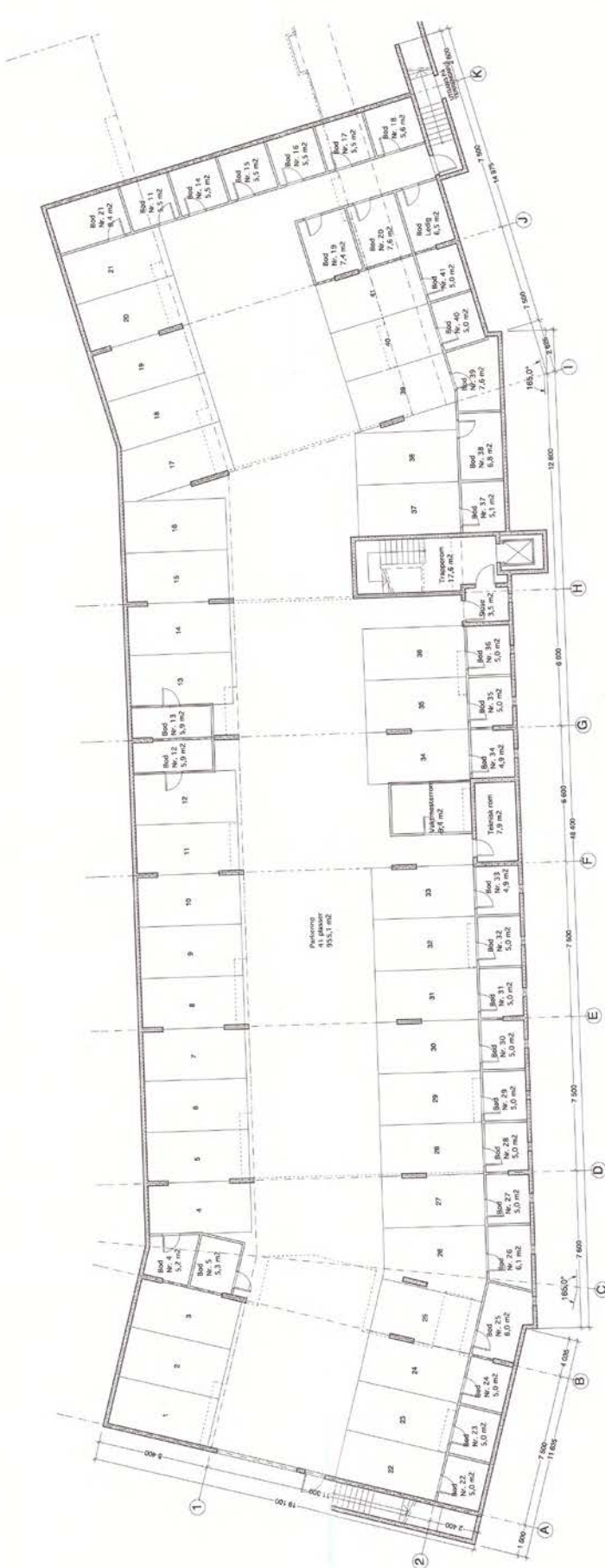
VEST A/S
 VEST A/S
 HALLANDSTUNET GANDDAL
 PLAN 2. ETG.
 1:100 10.10.02 1457 A103 B



Prosjektør og Tegningsselskap
 95/03

BYGGEMELDINGSTEGNING - SKISSE OG RAMMETILTELS
 HAVALANDSTUNET GANDDAL
 BLOKK A
 PLAN 3. ETG.
 1:100
 10.10.02 4/87 A104 B





Godkjent av byggesaksbehandler
i Sandness kommun
951/03

BYGGEMELDINGSTEGNING - SØKNAD OM RAMMETILTELSE

PROSJEKT: HAUALDSTUNET GANDDAL BLOKK A
TITTEL: PLAN U-ETG.
SKALA: 1:100
DATO: 10.10.02
SØKNUMMER: 427
TEKNIKER: A101 A

AVTALTE PARTNERE
VEST A S
Byggesaksbehandler
Kontor: Sandness
Tlf: 47 47 47
E-post: vest@vestas.no

BYGGEMELDINGSTEGNING - SØKNAD OM RAMMETILTELSE
A. 1:100
B. 1:100
C. 1:100
D. 1:100
E. 1:100
F. 1:100
G. 1:100
H. 1:100
I. 1:100
J. 1:100
K. 1:100



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Arkitektkontoret Vest AS
Postboks 565
4304 SANDNES

Sandnes, 19.09.2007

Deres ref.:
Saksbehandler: Paul Korsberg

Vår ref.: 200300625-32
Arkivkode : O : 46-675

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 46/675 Byggeadresse: PRESTHOLSTEIGEN 15

Tiltakets art: Nybygg
Byggets/anleggets art: Blokk/bygård/terrassehus
Ansvarlig søker m/adr: Arkitektkontoret Vest AS, Postboks 565, 4304 Sandnes.
Tiltakshaver: Kruse Smith AS, postboks 8088, Stavanger.

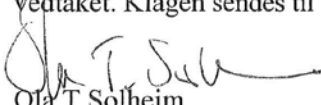
D-sak nr: 951/2003, 372/2004, 1181/2004, 1491/2004, 227/2005, 228/2005, 402/2005


På grunnlag av besiktigelse av arbeidet foretatt 09.05.2005 (blokk A, byggetrinn 1) og bekreftelse på sluttkontroll datert 10.09.2007 gis i medhold av plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten omfatter både byggetrinn 1 og 2.

Vedtaket er et enkeltvedtak. Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 29.

Klagefrist er 3 uker fra vedtaket er mottatt eller den det gjelder burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Klagen sendes til bygningsjefen i Sandnes kommune.


Ola T Solheim
Bygningssjef


Paul Korsberg
Saksbehandler

Kopi til:

<input checked="" type="checkbox"/>	tiltakshaver	<input checked="" type="checkbox"/>	ansv. søker	<input checked="" type="checkbox"/>	brannsjef/feier
<input type="checkbox"/>	ansv. utførende	<input type="checkbox"/>	ansv. kontr.	<input type="checkbox"/>	rørleggerkontr.

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 50 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

Returneres etter tinglysing til

Eiendomsmegler 1 v/s. Trøa
Postb. 167
4001 Stavanger

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
TINGLYST (stryk det som ikke passer)

- 1 JUNI 2005

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

 SANDNES TINGRETT 5332/05
 DAGBOKNR.:

1. Eiendommen				
Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1102 SANDNES KOMMUNE	46	675		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
290852 [REDACTED]	Haualand, John	



Doknr: 5332 Tinglyst: 01.06.2005 Emb. 043
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	B	82	GB	13	B	82	B	25	B	82	B	37	B	71	B	49
2	B	82	GB	14	B	82	B	26	B	82	B	38	B	69	B	50
3	B	82	GB	15	B	71	B	27	B	71	B	39	B	69	B	51
4	B	71	GB	16	B	71	B	28	B	71	B	40	B	69	B	52
5	B	71	GB	17	B	69	B	29	B	69	B	41	B	60	B	53
6	B	69	GB	18	B	69	B	30	B	69	B	42				54
7	B	69	GB	19	B	69	B	31	B	69	B	43				55
8	B	69	GB	20	B	60	B	32	B	60	B	44				56
9	B	60	GB	21	B	60	B	33	B	60	B	45				57
10	B	60	GB	22	B	60	B	34	B	60	B	46				58
11	B	82	B	23	B	82	B	35	B	120	B	47				59
12	B	56	B	24	B	56	B	36	B	71	B	48				60
Sum tellere:								2906	= nevner:		2906					

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets 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 (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

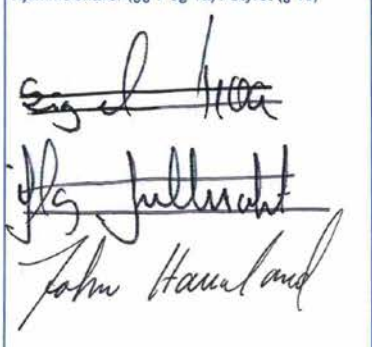
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

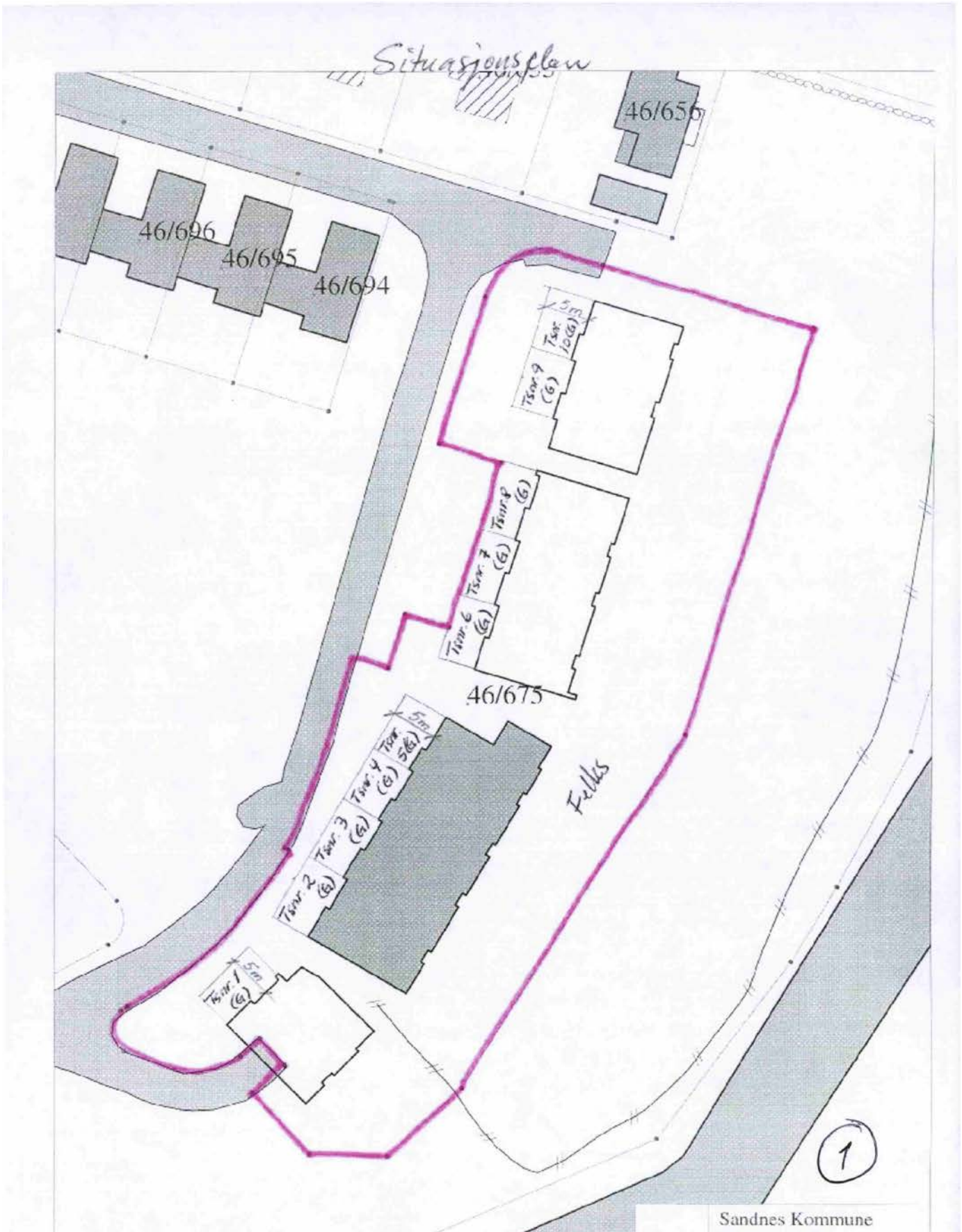
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
14/4.05		

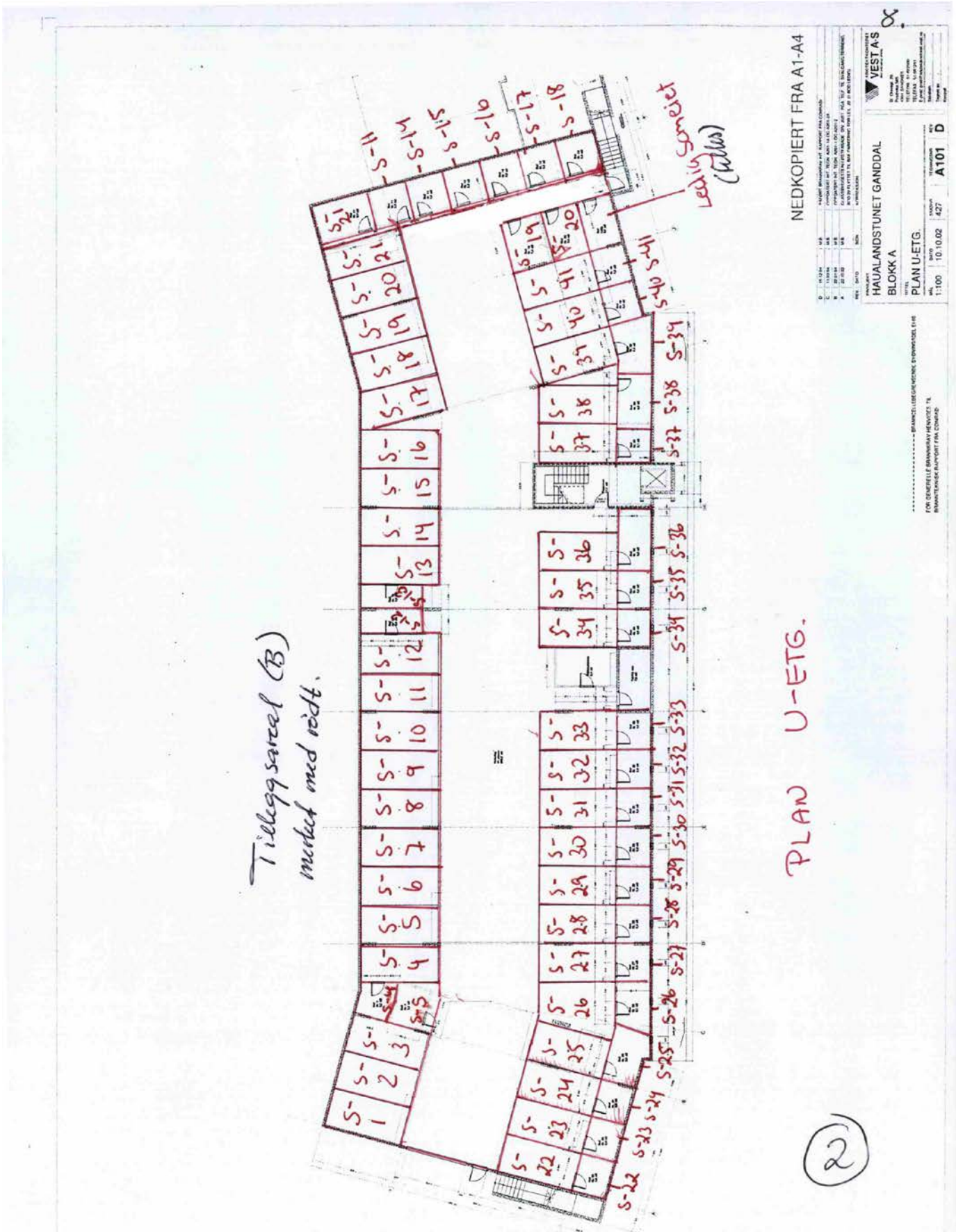
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

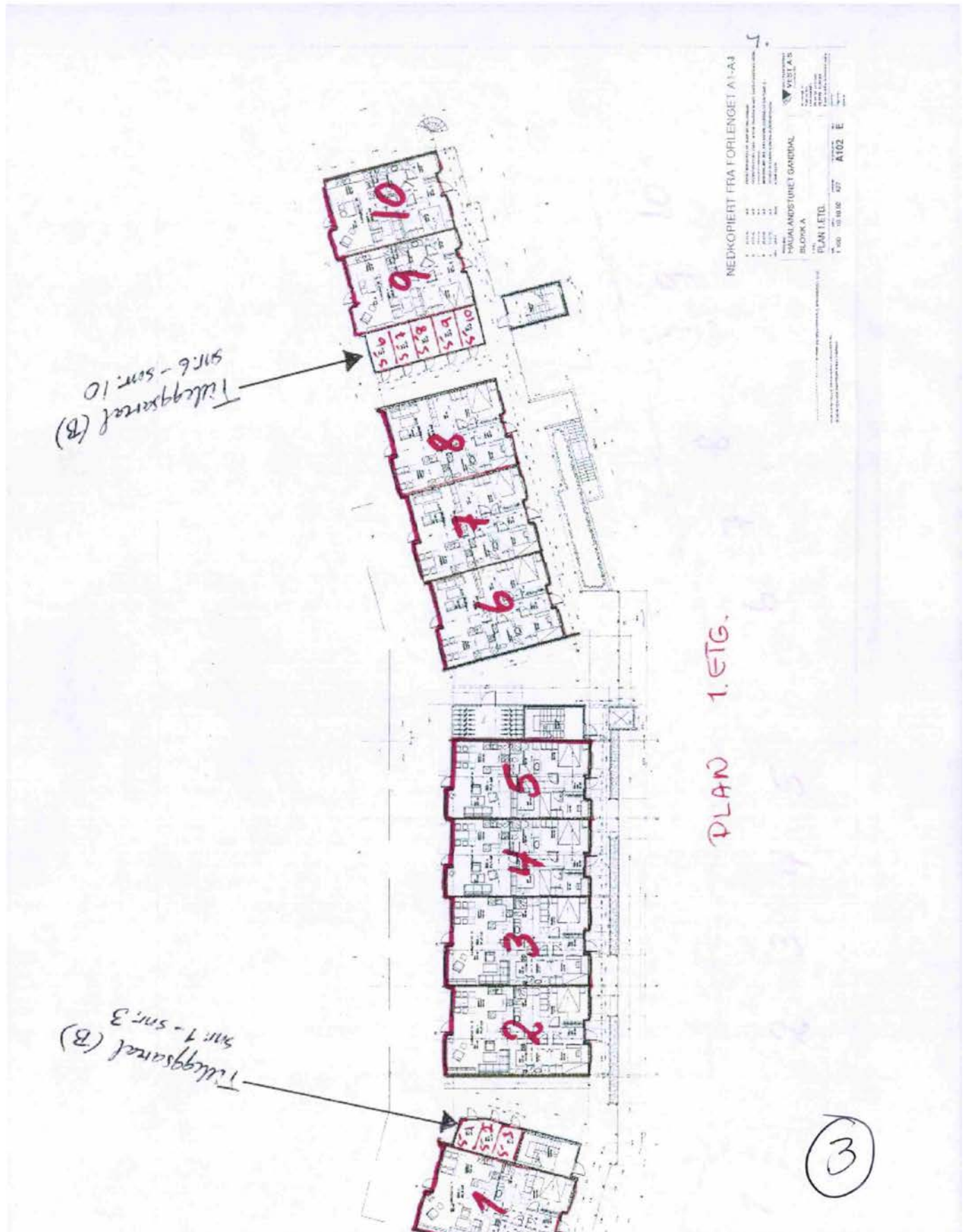
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
46	675
Sandnes kommune	
Dato	Stempel og underskrift
31.05.05	 Sandnes kommune Byplansjefen

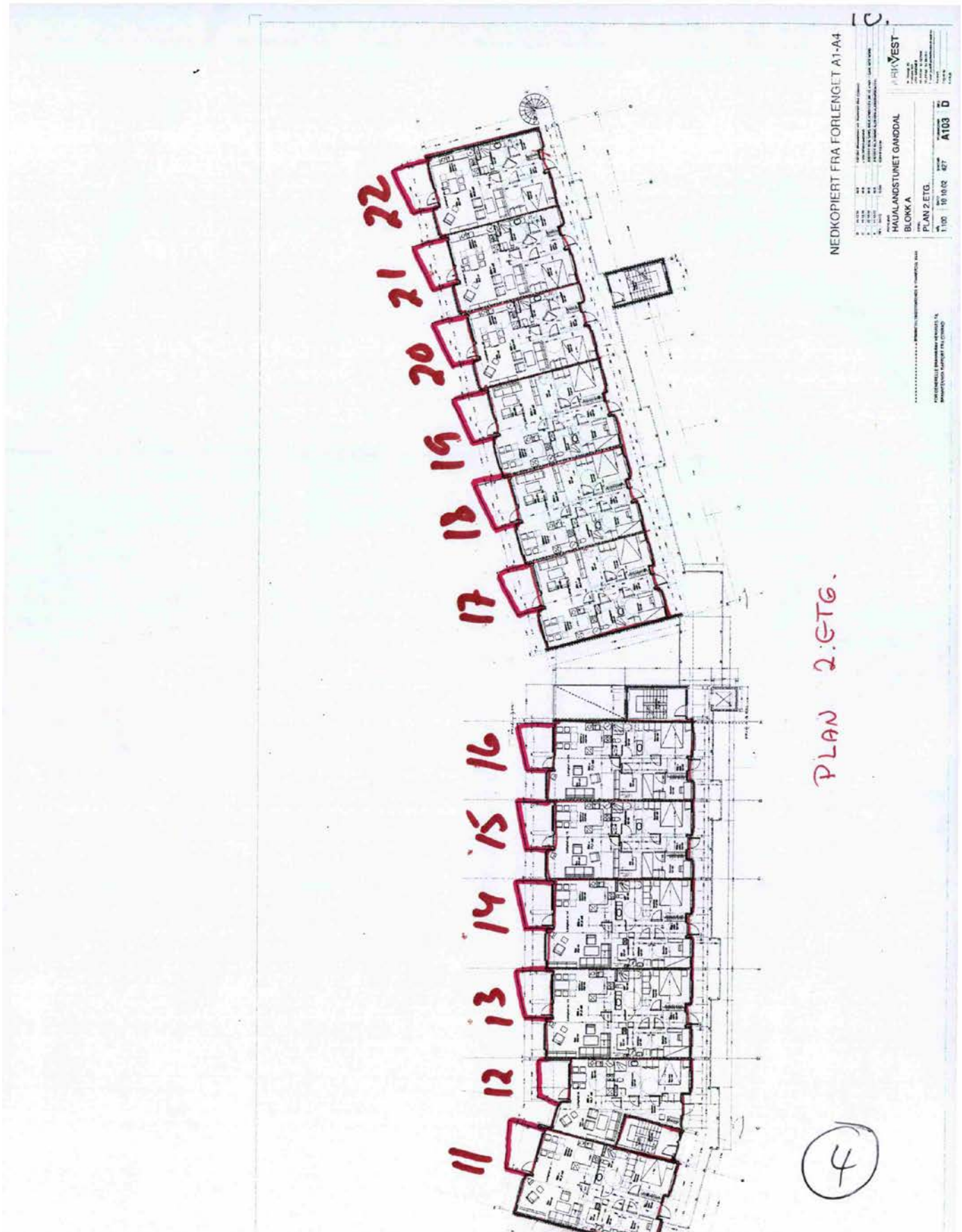
Noter:

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









NEDKOPIERT FRA FORLENGET A1-A4

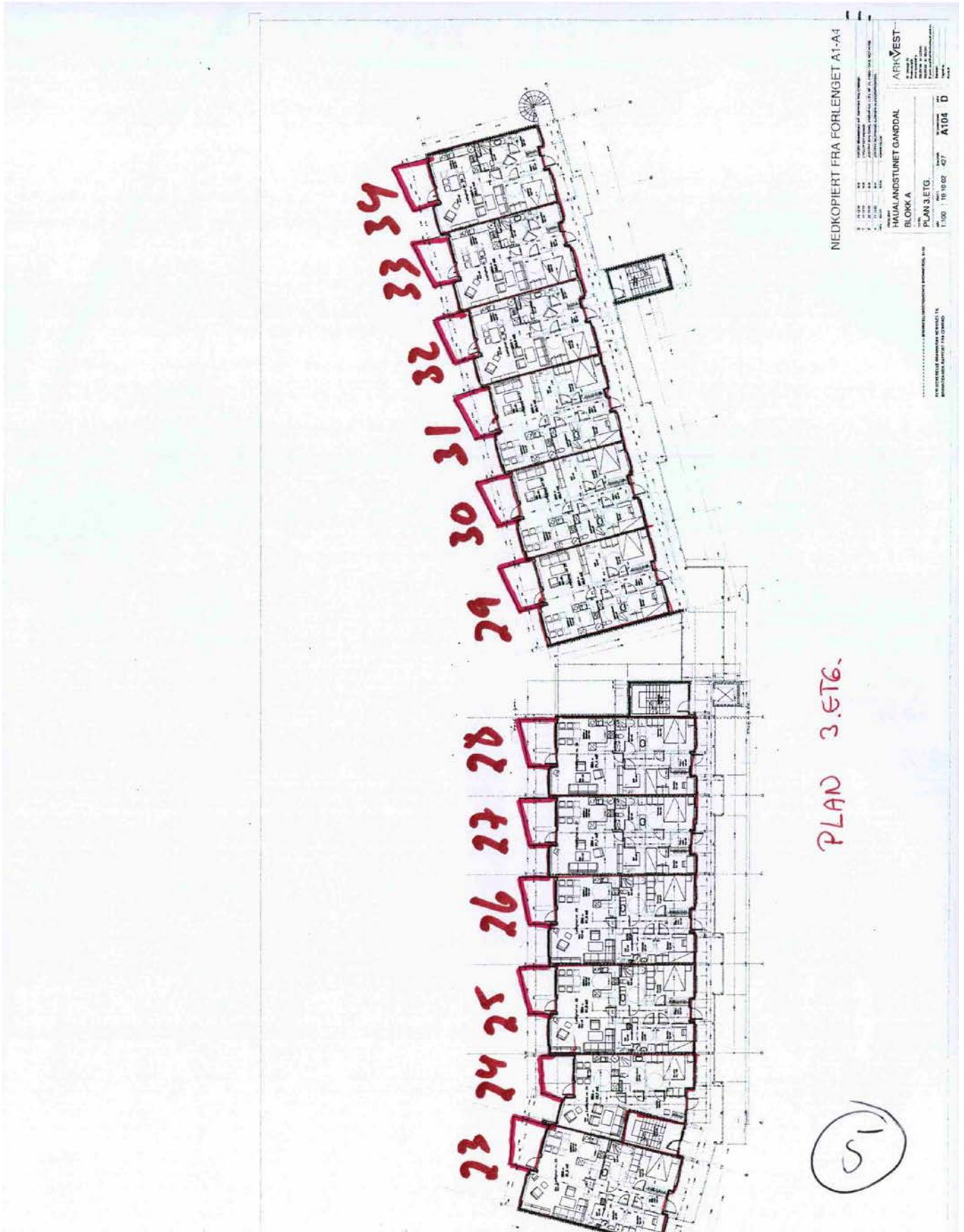
1:100	10 MAR 87	A103 D
HAU LANDSTUNET GANDDAL		
BLOKK A		
PLAN 2. ETG.		
1:100 10 MAR 87 A103 D		

PRIVEST

HAU LANDSTUNET GANDDAL
BLOKK A
PLAN 2. ETG.
1:100 10 MAR 87 A103 D

PROJEKTLEDER: ...
UTARBEIDET AV: ...
KONTROLLERT AV: ...
APPROBERT AV: ...

4





Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 46/675/0/0

Dato: 2025-01-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 97324-01

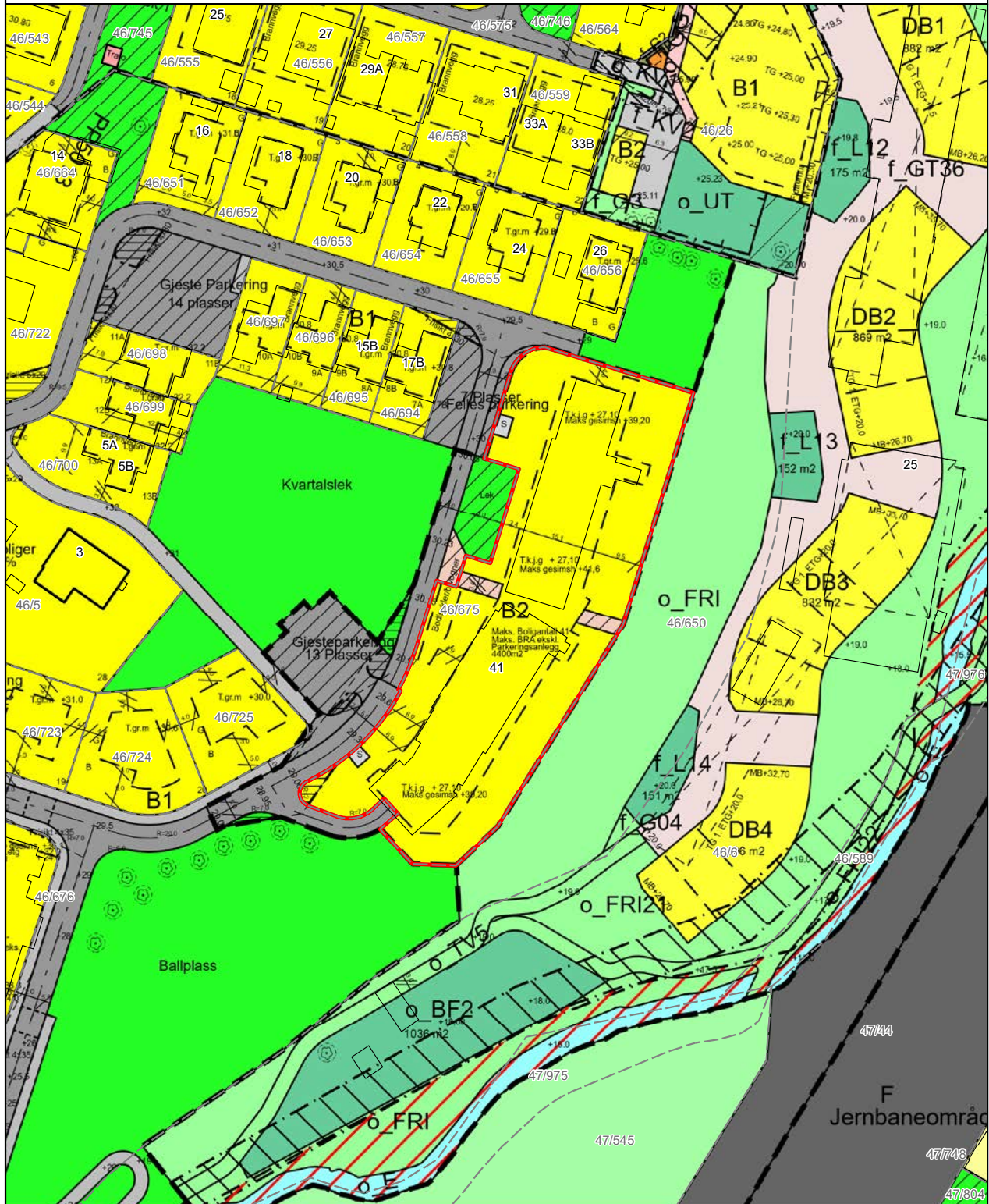
Ikrafttredelsesdato: 30.10.2002



SANDNES
KOMMUNE



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



Kommuneplan

Adresse:

Gnr/Bnr: 46/675/0/0

Dato: 2025-01-08

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

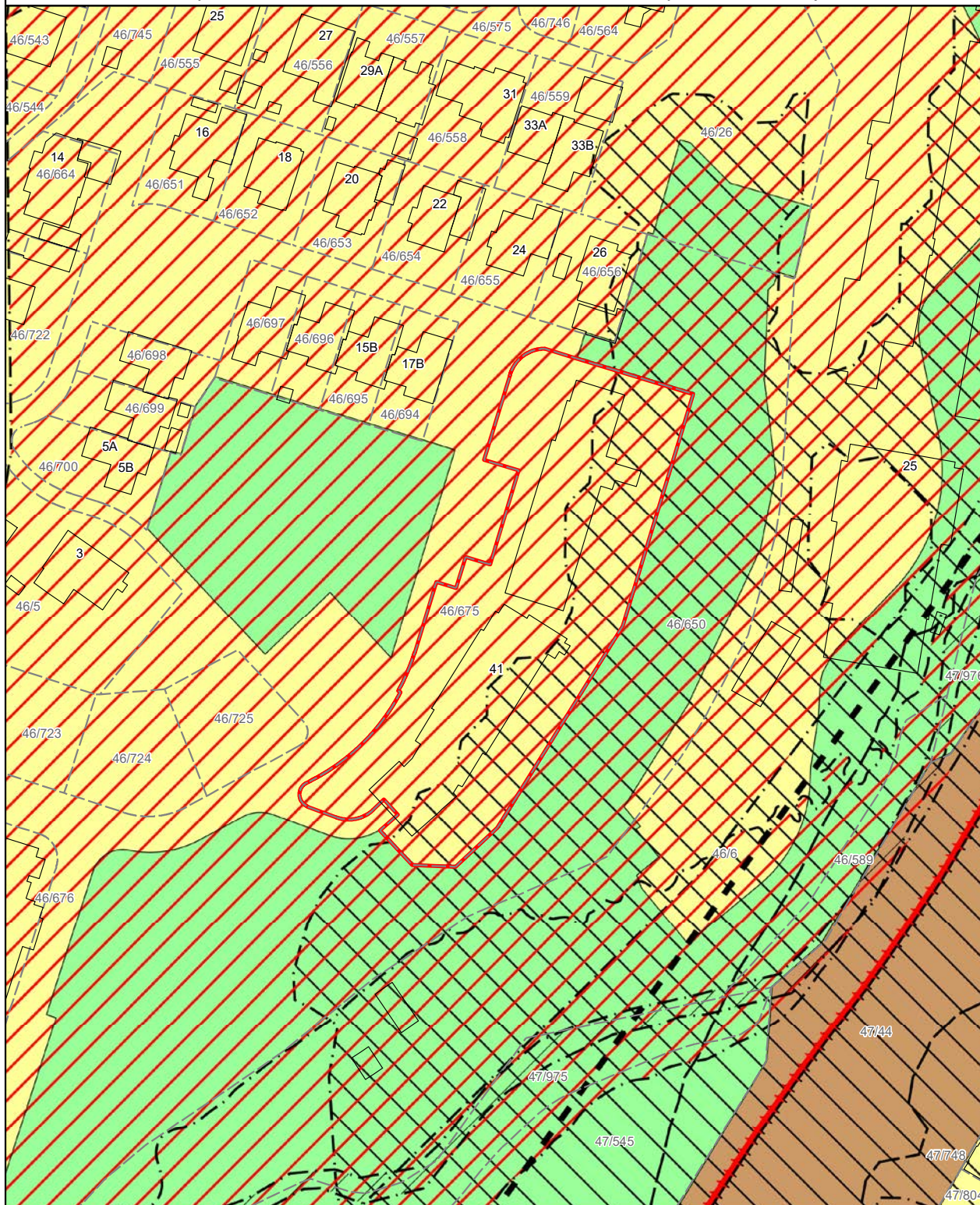
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Vedtekter for Sameiet Hualandmarka 41

Gnr. 46, bnr. 675 i Sandnes

Opprettet 17.06.2005

§ 1. Navn og formål

SAMEIET HAUALANDMARKA 41 har forretningskontor i Hualandmarka 41, 4321 Sandnes. Sameiet består av 41 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Hualandmarka 41 med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruksrett til sin seksjon i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 24. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Ved overdragelse av eierseksjonen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og ordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelsen skal og kan bare nektes godkjent av styret dersom ny eier ikke har vedtatt vedtekter og ordensregler.

§ 3. Eiendommen

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Eierne av de respektive boligseksjonene vil ha eksklusiv bruksrett til en bod i underetasjen eller 1. etasje i henhold til fordelingslister og planoversikt. I tillegg vil de ha en eksklusiv bruksrett til en garasje plass i underetasjen i henhold til fordelingslister og planoversikt. Hvis tildelt garasje plass ikke benyttes, kan den leies ut til annen eier / beboer, men ikke til utenforstående - dette fordi nøkkel ikke skal ut av huset. Pris avtales mellom partene, og styret informeres om leieforholdet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen, med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet frem til bruksenhets sikringsskap er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Bruken av bruksenheter og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere / beboere, jfr. ordensreglene.

Mindre indre forandringer i seksjonene er tillatt, med mindre de ikke havner i strid med bygningsloven. Ellers må både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner godkjennes av styret, jfr. § 11.

§ 4. Vedlikehold

Vedlikehold innen den enkelte leilighet er vedkommende seksjonseiers ansvar, jfr. ordensreglene pkt. 7.6. For nærmere presisering vises til eierseksjonsloven § 32, sammenholdt med § 33.

Når det gjelder vedlikehold som omfattes av seksjonseiernes fellesansvar, dekkes utgifter til løpende, daglig vedlikehold over ordinært driftsbudsjett. Hertil kommer dugnadsinnsats etter styrets nærmere bestemmelse.

Utfyllende bestemmelser om dugnad:

Som et ledd i våre bestrebelser for å holde felleskostnadene så lave som mulig holdes hvert år i april / mai en felles dugnad, primært med sikte på å utføre ryddearbeid og enklere vedlikehold. Som likeverdig dugnadsinnsats regnes servering av kaffe og mat til dugnaden. Det samme gjelder eventuell annen dugnad etter avtale med vaktmester / styre i hvert enkelt tilfelle. Alle leiligheter oppfordres til å delta i det organiserte dugnadsarbeidet. Hvis noen ikke stiller, forutsettes at disse som kompensasjon yter et kontantbidrag som brukes til innleid vedlikeholdshjelp. Kontantbidragets størrelse fastsettes til enhver tid av styret, og innkassering skjer hvert år i forbindelse med siste fakturering av felleskostnader. Vaktmester har ansvar for at det føres liste over de som stiller på dugnad.

Med hjemmel i overordnet regelverk er det opprettet et vedlikeholdsfond som er ment å dekke "avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen", jfr. eierseksjonsloven § 29. Det tilligger årsmøtet å fatte beslutning om innbetaling / avsetning til vedlikeholdsfondet. Likeledes hører disponering av fondets midler inn under årsmøtets kompetanse.

§ 5. Felleskostnader

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for felles drifts- og vedlikeholdskostnader, nødvendige utbedringsutgifter, forsikring, lys/oppvarming av fellesareal, vaktmesterutgifter og eventuelle andre utgifter som gjelder sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 29.

Sameiet tegner i fellesskap forsikring for bygninger og anlegg. Bygningene og anlegg skal være fullverdiforsikret. Den enkelte deltaker i sameiet må selv tegne innboforsikring.

Sameiets felleskostnader fordeles på de 41 leilighetene. Sameiets ledelse fastsetter forfallstiden for de enkelte beløp, og ved forsinkelse gir morarenteloven anledning til å kreve forsinkelsesrente etter den til enhver tid gjeldende sats. Dersom felleskostnader ikke betales til rett tid, kan inkasso iverksettes.

§ 6. Mislighold

Dersom en seksjonseier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 6 måneders varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og / eller ordensreglene.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven, dvs. dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller om seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere. Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Det vises til eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

§ 7. Firmaregistrering

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund, jfr. eierseksjonsloven § 19. Styret skal sørge for løpende oppdatering.

§ 8. Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes normalt innen utgangen av april hvert år, og aldri senere enn 30. juni. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Til ekstraordinært årsmøte kan det om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Styreleder og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren har rett til å være til stede og til å uttale seg. Likeledes har leier av boligseksjon rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig. Fullmakt skal fremlegges skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Ved konstituering av møtet skal alle fullmakter prøves og godkjennes. Seksjonseier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen. Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal en sak som etter eierseksjonsloven eller vedtektsbestemmelsene krever 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet angis i innkallingen.

Faste poster på ordinært årsmøte:

1. Årsmelding
2. Regnskap
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styremedlemmer / varamedlemmer

Det kan også velges en valgkomite til å forberede neste års valg.

Det tilligger årsmøtet å fastsette eventuelt vederlag til styret. Likeledes skal årsmøtet velge revisor, jfr. § 10 sammenholdt med eierseksjonsloven § 65.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre møtet beslutter å velge en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

Hver seksjon har én stemme. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Eventuelle blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp, men kopi av den undertegnede protokoll distribueres til samtlige seksjonseiere.

Også i §§ 2, 4, 9, 11 og 12 er nevnt gjøremål som årsmøtet ivaretar.

§ 9. Styre

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak på årsmøtet. Spesielt pekes på styrets ansvar for å ivareta offentlige myndigheters krav til helse / miljø / sikkerhet. Også i §§ 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10 og 11 omtales ansvar / plikter / oppgaver tillagt styret. Det vises også til ordensreglene som nevner gjøremål som styret ivaretar.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet. Dog skal saker som av styret vurderes som prinsipielle / spesielle, eller oppfattes som kontroversielle, behandles på årsmøte.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal bestå av tre medlemmer inklusive styreleder, hertil ett eller to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene / varamedlemmene behøver ikke være seksjonseier eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Gjenvalg tillates.

Styremedlemmer – også styreleder – velges normalt for to år. Ved eventuelt suppleringsvalg foretas nødvendig tilpasning av funksjonstid. Varamedlemmer velges for ett år.

Styreleder har ansvar for at styremøter holdes så ofte det trengs, jfr. eierseksjonsloven § 56. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§ 10. Regnskap og revisjon

Styret har ansvar for at gjeldende regelverk for regnskapsføring og revisjon ivaretas, jfr. eierseksjonsloven §§ 64 – 65.

§ 11. Bygningmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring i fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeid som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 12. Endring i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 13. Forholdet til lov om eierseksjoner

Vedtektene er basert på reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen. Ved eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran vedtektene.

Vedtektene opprinnelig vedtatt ved etablering i 2005. Endret i årsmøte 23.04.2010, 29.04.2011, 20.04.2012 og 28.04.2018. Endret i årsmøte 24.06.20.

Ordensregler

for

Sameiet Haualandmarka 41

Vedtatt på årsmøte 23.04.2010.

§ 1 – Formål / ansvarsforhold

- 1.1 Formålet med ordensreglene er at alle skal kunne oppleve et trygt og godt bomiljø i Haualandmarka 41.
- 1.2 Ordensreglene gjelder for alle eiere / brukere av sameiets 41 seksjoner / leiligheter. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

§ 2 – Ro og orden – alminnelige hensyn

- 2.1 Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse så fremt det ikke sjenerer andre.
- 2.2 Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, likeledes på fellesområder utomhus. Det må vises særskilt hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal derfor være ro mellom kl. 2300 og kl. 0600.
- 2.3 Banking, boring og annet arbeid som skaper støy, må skje til tider da det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søn- og helligdager bør støyende arbeid unngås.
- 2.4 Sykler skal ikke parkeres i trappeoppgang og inngangsparti, og tørkestativ skal ikke plasseres i svalgang. Generelt gjelder at trappeoppganger og fellesarealer ikke skal benyttes til lagring og oppbevaring av private effekter / gjenstander – uten i forståelse med styret.
- 2.5 Den som forårsaker at trapper eller andre fellesarealer skitnes til – utover det som følger av normal bruk, må selv sørge for å rydde opp etter seg.
- 2.6 Det tas som en selvfølge at ingen kaster fra seg flasker, sneiper el.lign. på fellesområdet, inne eller ute.
- 2.7 Alle oppfordres til å gjøre sitt for å skape gode samarbeidsforhold i en atmosfære preget av åpenhet og gjensidig respekt.

§ 3 – Forhold relatert til den enkelte leilighet

- 3.1 I henhold til brannforskriftene skal det være røykvarsler og brannslukkeutstyr i alle leilighetene. Eier / beboer har ansvar for at dette utstyr er til stede og fungerer, og likeledes for at slukkeutstyret kan betjenes.
- 3.2 Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC o.lign. ikke tilstoppes. Skader som er forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør m.v. må utbedres umiddelbart. Dette kan også gjelde skade på annen leilighet. Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, tilkalles rørlegger og styret informeres. Seksjonseier er ansvarlig for å dekke utgiftene.

Balkong / terrasse

- 3.3 Banking og risting av tepper / matter o.lign. må ikke skje fra balkong / terrasse eller fra åpne vinduer.

- 3.4 Grilling på balkong / terrasse er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
- 3.5 Det er forbudt å benytte fyrverkeri på balkong / terrasse.
- 3.6 Oppsetting av antenner, markiser eller annet som har betydning for eiendommens fasade, betinger skriftlig godkjenning fra styret. Flagg og blomster er tillatt så lenge det ikke sjenerer andre.
- 3.7 Seksjonseier / beboer er ansvarlig for at risten over nedløpsrennen fra balkong alltid er åpen og fri for rusk og rask.

Merking av postkasse

- 3.8 Alle beboere må sørge for tydelig merking av egen postkasse med leilighetsnummer og navn på alle personer som bor i vedkommende leilighet.

§ 4 – Garasjen

- 4.1 Kjøretøy skal kun parkeres på oppmerket plass og må ikke være til hinder for nabo, eller stikke for langt ut i kjørefeltet. Kun bilrelatert tilbehør (takgrind / skistativ / skiboks og ett sett med dekk / hjul) tillates lagret i tildelt garasjeområde, og da tydelig innenfor de markerte grenselinjene. Alt annet (terrassemøbler / putekasser / grill osv.) skal oppbevares i egen bod / leilighet / terrasse.
- 4.2 Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller annet brannfarlig arbeid av noe slag på biler eller annet i garasjen. Avskiltet kjøretøy, som ikke representerer noen sikkerhetsmessig risiko, tillates plassert på egen parkeringsplass midlertidig mens det tilrettelegges for videre forføyninger.
- 4.3 Bilvask er ikke tillatt i garasjen, jfr. pkt. 5.4. Støvsuging tillates.
- 4.4 Røyking er forbudt i garasjen. Dette gjelder for øvrig også i trapperom, heis – og i alle lukkede rom innenfor fellesarealet.
- 4.5 Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske / gass / eksplosiver el.lign. i boden, heller ikke illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Bruk av åpen ild skal ikke forekomme.
- 4.6 Kjøring inn og ut av garasjen, og inne i garasjen, skal skje med stor varsomhet. Kjøretøy må ikke unødig svive på tomgang inne i garasjen.
- 4.7 Ved mistanke om at noe er galt med bilen, må eier ta ansvar og parkere bilen på utsiden inntil den er sjekket og klarert.
- 4.8 Enhver parkeringsplass skal hele tiden holdes fri for søppel og avfall. Ikke i noe tilfelle skal søppel el.lign. lagres i garasjeanlegget, men løpende plasseres der det hører hjemme - i de nedfelte søppeldunkene. Det tilføyes at man heller ikke andre steder innenfor fellesområdet skal hensette avfall / buss i håp om at noen fjerner det.
- 4.9 Bodene skal holdes låst. Likeledes skal det påses at døren mellom garasjen og trapphuset går i lås umiddelbart etter passering. Det samme gjelder for utgangsdøren fra garasjen.
- 4.10 Unødig opphold og barns lek i garasjen er ikke tillatt.
- 4.11 Lading av elbil / hybrid skal kun skje etter avtale med styret. Lading fra vanlig stikkontakt er ikke tillatt, verken i garasje eller fra leilighet. Styret ivaretar nødvendig samordning. Under forutsetning av disponibel anleggskapasitet kan styret tillate at en seksjonseier anlegger ladepunkt for elbil / hybrid i tilknytning til egen parkeringsplass eller på annet sted som styret anviser. Installasjon og drift av ladeanlegg skjer for vedkommende seksjonseiers regning og risiko. Alle påløpende kostnader forutsettes inndekket.

§ 5 – Uteområdet

- 5.1 Parkeringsplassen er primært for gjesteparkering. Hvis / når det er rommelig plass, kan beboer parkere helt midlertidig. For beboere med flere biler forutsettes egen avtale med styret.
- 5.2 Hensetting av tilhenger, campingvogn eller avskilte kjøretøy skal ikke forekomme.
- 5.3 Vegetasjon og beplantning må søkes vernet om, bl.a. ved at det ikke lages snarveier gjennom hekker el.lign. Plenarealer skal behandles med varsomhet, og ikke brukes på en slik måte at det oppstår skade.
- 5.4 Bilvask skal skje kun på anvist sted.
- 5.5 Sjøppel / søppel / avfall sorteres og legges i søppelcontainerne i henhold til forskrifter, gitt av offentlig myndighet.

Parkeringsplassen må unngås på veistrekningen foran søppelcontainerne – dette for å sikre framkommelighet for søppelbilene og eventuelle utrykningskjøretøyer. Kun rask av- og påstigning er tillatt.
- 5.6 Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr / fugler.

§ 6 – Dyrehold

- 6.1 I utgangspunktet er det ikke tillatt å holde dyr i Haualandmarka 41. Imidlertid kan styret gi dispensasjon i enkelttilfelle når dette anses ubetenkelig. I noen tilfelle behandles søknad om dyrehold etter lovfestede særregler, jfr. eierseksjonsloven § 28.

Det forutsettes at den som får styrets samtykke til dyrehold, avgir skriftlig erklæring om å ville rette seg etter de til enhver tid gjeldende "Regler for dyrehold i Sameiet Haualandmarka 41".

- 6.2 Regler for dyrehold i Sameiet Haualandmarka 41:

"Erklæring

Undertegnede som har tillatelse til å holde kjæledyr i sameiet, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. *Dyr skal føres i band innenfor sameiets fellesområder. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.*
2. *Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller felles/privat eiendom, for eksempel skrapet på dører og karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.m.*
3. *Dyr skal ikke luftes på sameiets fellesområder. Fellesområdene skal heller ikke benyttes som avtrede. Ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener og lignende skal straks fjernes. Hår i trapper og oppganger skal likeledes fjernes omgående. Ekstra rengjøring som følger av dyreholdet skal utføres uten opphold av eier.*
4. *Dersom berettiget person klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.*

5. *Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene i sameiet, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold, jfr. vedtektene § 6, sammenholdt med lov om eierseksjoner § 38."*

§ 7 – Diverse

Ansvar for og rapportering av skade

- 7.1 Seksjonseier må erstatte all skade på eiendommen som skyldes ham selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten / eiendommen.
- 7.2 Oppdager en beboer skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til vaktmester / styret.

Utleie

- 7.3 Utleie skal meldes til styret, slik at styret til enhver tid har oversikt over hvem som bebor de ulike leilighetene. Leietaker plikter å følge de regler og retningslinjer som til enhver tid gjelder, og er ansvarlig overfor sameiet på lik linje med øvrige beboere.

Bortkomne nøkler

- 7.4 Tap av nøkler / portåpner skal meldes til styret omgående. Eier må betale nye nøkler. Bestilling kan bare skje gjennom styreleder eller vaktmester.

Tilgang til bygget

- 7.5 Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn gjennom heis, hovedinngangsdør eller annen dør som fører til trappeoppganger.
- I utgangspunktet skal det ikke åpnes for ukjente personer. Hvis dette likevel unntaksvis gjøres, må situasjonen være vurdert som absolutt ubetenkelig.

Vaktmesterfunksjonen

- 7.6 Styret har utarbeidet instruks for vaktmester. Vaktmester er ansatt for å forestå vedlikehold og drift av fellesarealer / fellesfunksjoner, bl.a. tekniske anlegg.
- Vedlikehold innen den enkelte seksjon er vedkommende seksjonseiers ansvar.

Brudd på ordensreglene

- 7.7 Alle klager over brudd på ordensreglene skal skje til styret. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt og i minnelighet.
- 7.8 Ordensreglene gjelder på linje med vedtektene. Vedtektenes § 6 vedrørende mislighold får tilsvarende anvendelse.

Endring av ordensreglene

- 7.9 Årsmøtet kan endre ordensreglene med alminnelig flertall. Forslag til endringer meldes styret senest 3 uker før møtet, jfr. vedtektene § 8.

Overordnet regelverk

- 7.10 Ordensreglene er basert på lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen. Ved eventuell motstrid vil lovens bestemmelser gå foran ordensreglene.

Ordensreglene opprinnelig vedtatt på årsmøte 23.04.2010. Endret i årsmøte 28.04.2018. Endret i årsmøte 24.06.20.

Innkalling til ordinært årsmøte 15.04.2024 for Sameiet Haualandmarka 41.

Møtested: Garasjen (husk stol)
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Regnskap
- Sak 3: Styrets årsrapport
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Valg av ny revisor
- Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Det var tilstede ved årsmøte, innlevertefullmakter, totalt stemmerettige.
.....velges til møteleder og sekretær.
.....signerer protokoll med møteleder.
Innkallingen, sakslisten godkjennes.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Det var tilstede ved årsmøte, totalt innleverte fullmakter, stemmerettige.
Styreledervelges til møteleder og sekretær.
.....signerer protokoll med møteleder.
Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 1001244 (mot budsjett 979760)

Utgifter: 952 261 (mot budsjett 917 395)

Resultat: 59 937 (mot budsjett 62 365)

Regnskaps honoraret har skutt i været. Dette skyldes ny regnskapsfører, økning i timepris med kr 50,- pr time, og overført kost fra -22. Har fått kr 10 000i fratrukk som er bokført på -24

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar settes til kr 37 500,- for 2023.

Styrehonorar ★ **Styrets innstilling**

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 37 500,-

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Valg av ny revisor

Forslag til ny revisor - Revisjon vest

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Revisjon Vest er valgt som sameiets nye revisor

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Anne Kristine Stangeland

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Hilde Tønnesen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

Protokoll

Sameiet Haualandmarka 41 har den 15 /4 – 2024 avholdt årsmøte i garasjen

Sak 1: Valg av:

- ✓ Valg av møteleder:
Som møteleder ble valgt: Anita Hebnes
- ✓ Valg av sekretær:
Som sekretær ble valgt: Anita Hebnes
- ✓ Valg av en person til å undertegne protokollen
Valgt ble: Stig Morten Hebnes og Daniel Sunde
- ✓ Fremmøtte
Antall seksjonseiere 12 og antall fullmakter 0. Dessuten møtte Anita Hebnes fra Viden Forvaltning
- ✓ Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak: Godkjent

Sak 2: Regnskap 2023

Vedtak: Godkjennes (budsjett for 2024 ettersendes)

Sak 3: Styrets årsrapport

Vedtak: Tas til etterretning

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslag fra styret til styrehonorar kr 37 500,-

Vedtak: kr 37 500,- i godtgjørelse til styret

Sak 5: Bytte av revisor

Vedtak: Revisjon Vest er valgt som sameiets revisor.

Sak 6: Valg av styreleder

- Styreleder 1 år
Vedtak: Anne Kristine Stangeland velges som styreleder for 1 år

Sak 7: Valg av styremedlem og varamedlem

- 1 stk Styremedlem for 2 år
Vedtak: Hilde Tønnesen velges som styremedlem for 2 år
- 2 stk Varamedlem for 1 år
Vedtak: Daniel Sunde og Trygve Larsen

Etter valg består styret av følgende:

Styret	Navn	Valgt for antall år
Leder	Anne Kristin Stangeland	1 år (2024)
Styremedlem	Hilde Tønnesen	2 år (2024)
Styremedlem	Odd Kåre Fuglestad	2 år (2023)
Varamedlem	Daniel Sunde	1 år (2024)
Varamedlem	Trygve Larsen	1 år (2024)

Sameiet har ikke valgkomite`

Sandnes 15 /04 - 2024

Møteleder Anita Hebnes

Daniel Sunde

Stig Morten Hebnes

Protokoll 2024 Haulandmarka 41.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hebnes, Stig Morten	2024-04-17	Hebnes, Anita Garberg	2024-04-17

Identifikasjon

 Hebnes, Stig Morten

Identifikasjon

 Hebnes, Anita Garberg

Navn	Dato
Sunde, Daniel	2024-04-17

Identifikasjon

 Sunde, Daniel

Leif Kielsen
Regnskapskontor

Styrearbeid – Bedriftsrådgivning
Statsautorisert Regnskapsbyrå

Hanaveien 4, 4327 Sandnes
Telefon 51 60 27 07
Telefaks 51 60 27 01
Org. nr. 948390663
Mobiltelefon 99238222
Privat telefon 61 67 72 57
Bankgiro 7334.05.15770 E-post
leif@kielsen.no

Til årsmøtet i
Sameiet Hauelandsmarka 41

Sandnes, 23. februar 2024

REVISJONSBERETNING 2023

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Hauelandsmarka 41 for regnskapsåret 2023, som viser et overskudd på kr. 59.937,-.

Jeg har revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen for fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er godkjent av selskapets styre og daglig leder.

Jeg har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrifter og god revisjonsskikk i Norge. Revisjonen omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. Revisjonen omfatter også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer. Jeg mener at min revisjon gir et forsvarlig grunnlag for min uttalelse.

Jeg mener at :

Årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets økonomiske stilling 31.12-2023 og for resultatet i regnskapsåret i overenstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sandnes, 23. februar 2024


Leif Kielsen
Statsautorisert Regnskapsfører

SAMEIET HAUALANDSMARKA 41

NOTER TIL REGNSKAPET 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendring

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipp er anvendt.

Inntektsføring av fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de påløper.

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

Fordringer er vurdert til pålydende.

Note 1 – Lønn til ansatte

Lønnskostnadene består av følgende poster :

Lønn	100.308,-
Folketrygd	14.216,-
Annen personalkostnad	2.585,-

Gjennomsnittlig antall ansatte 1

Note 2 – Skatteberegning

Sameiet er ikke skattepliktig. Den enkelte andelshaver bruttolignes

Note 3 – Bankinnskudd

Bankinnskudd	735.797,-
Bankinnskudd skattetrekk	8.619,-

Note 4 – Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Total
Egenkapital pr. 01.01-2023	0	807.629	807.629
Årets resultat		59.937	59.937
Egenkapital 31.12.2023	0	867.566	867.566

, Sameiet Hualandsmarka 41

Org. nr: 988464597

Balanse pr. 31.12	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer		189 318	120 328
Sum fordringer		189 318	120 328
Bankinnskudd, kontanter og lignende		744 416	750 544
Sum omløpsmidler		933 734	870 872
SUM EIENDELER		933 734	870 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		867 566	807 629
Sum opptjent egenkapital		867 566	807 629
Sum egenkapital		867 566	807 629
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		42 174	41 732
Skyldige offentlige avgifter		14 342	13 468
Annen kortsiktig gjeld		9 652	8 043
Sum kortsiktig gjeld		66 168	63 243
Sum gjeld		66 168	63 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 734	870 872

Sandnes 23.03.2024

Anne Kristine Stangeland
Styrets leder

Hilde Tønnesen
Styremedlem

Odd Kåre Fuglestad
Styremedlem

, Sameiet Haulandsmarka 41

Org. nr. 988464597

Resultatregnskap	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		1 001 244	1 154 913
Sum driftsinntekter		1 001 244	1 154 913
Driftskostnader			
Lønnskostnad		117 036	114 824
Annen driftskostnad		835 225	864 034
Sum driftskostnader		952 261	978 858
DRIFTSRESULTAT		48 983	176 055
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		10 954	2 635
Sum finansinntekter		10 954	2 635
Annen finanskostnad		0	50
Sum finanskostnader			50
Netto finansposter		10 954	2 585
Ordinært resultat før skattekostnad		59 937	178 640
ÅRSRESULTAT		59 937	178 640

signert regnskap.pdf

Navn Dato
Fuglestad, Odd Kåre **2024-03-18**

Identifikasjon

 **Fuglestad, Odd Kåre**

Navn Dato
Stangeland, Anne Kristine **2024-03-18**

Identifikasjon

 **Stangeland, Anne Kristine**

Navn Dato
Øverås, Hilde **2024-03-19**

Identifikasjon

 **Øverås, Hilde**

Nabolagsprofil

Haualandmarka 41 - Nabolaget Åse - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Olabakken	3 min
Linje 22, 24, X40, 52, N94	0.2 km
Ganddal stasjon	10 min
Linje L5	0.7 km
Stavanger stasjon	16 min
Linje F5, L5	17.4 km
Stavanger Sola	16 min

Skoler

Sandnes friskole (1-10 kl.)	7 min
163 elever, 15 klasser	0.6 km
Ganddal skole (1-7 kl.)	9 min
541 elever, 31 klasser	0.6 km
Sørbø skole (1-7 kl.)	24 min
547 elever, 38 klasser	1.7 km
Sandved skole (1-7 kl.)	5 min
673 elever, 45 klasser	2.4 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
365 elever, 32 klasser	1.5 km
Gand videregående skole	5 min
1025 elever, 64 klasser	3.2 km
Akademiet vgs. Sandnes	6 min
286 elever	3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

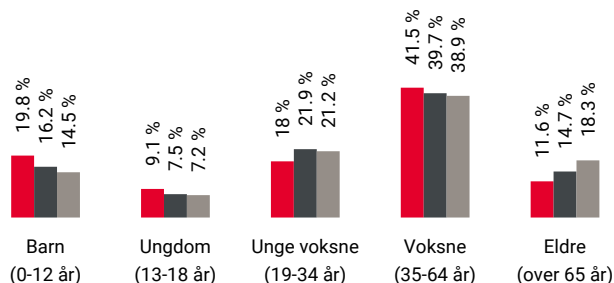
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åse	2 098	820
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ganddal barnehage (1-5 år)	13 min
64 barn	0.9 km
Lundehagen Fus barnehage (1-5 år)	16 min
72 barn	1.1 km
Lundegård barnehage (1-5 år)	18 min
63 barn	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Ganddal	6 min
PostNord	0.5 km
Coop Prix Ganddal	9 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Ganddal skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km
Hasselbakken balløkke	10 min
Ballspill	0.7 km
Synergi Treningssenter	19 min
Ganddal Terapi & Trening	26 min

Boligmasse



- 63% enebolig
- 11% rekkehus
- 13% blokk
- 13% annet

«Flott område»

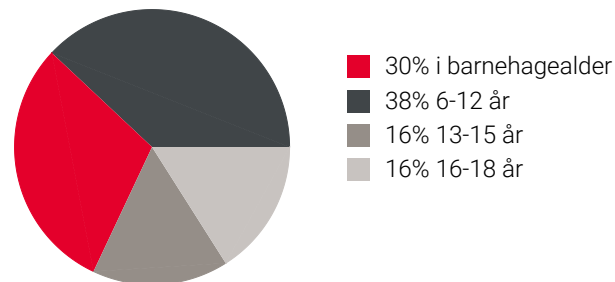
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Bruelandsenteret	4 min
Vitusapotek Ganddal	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

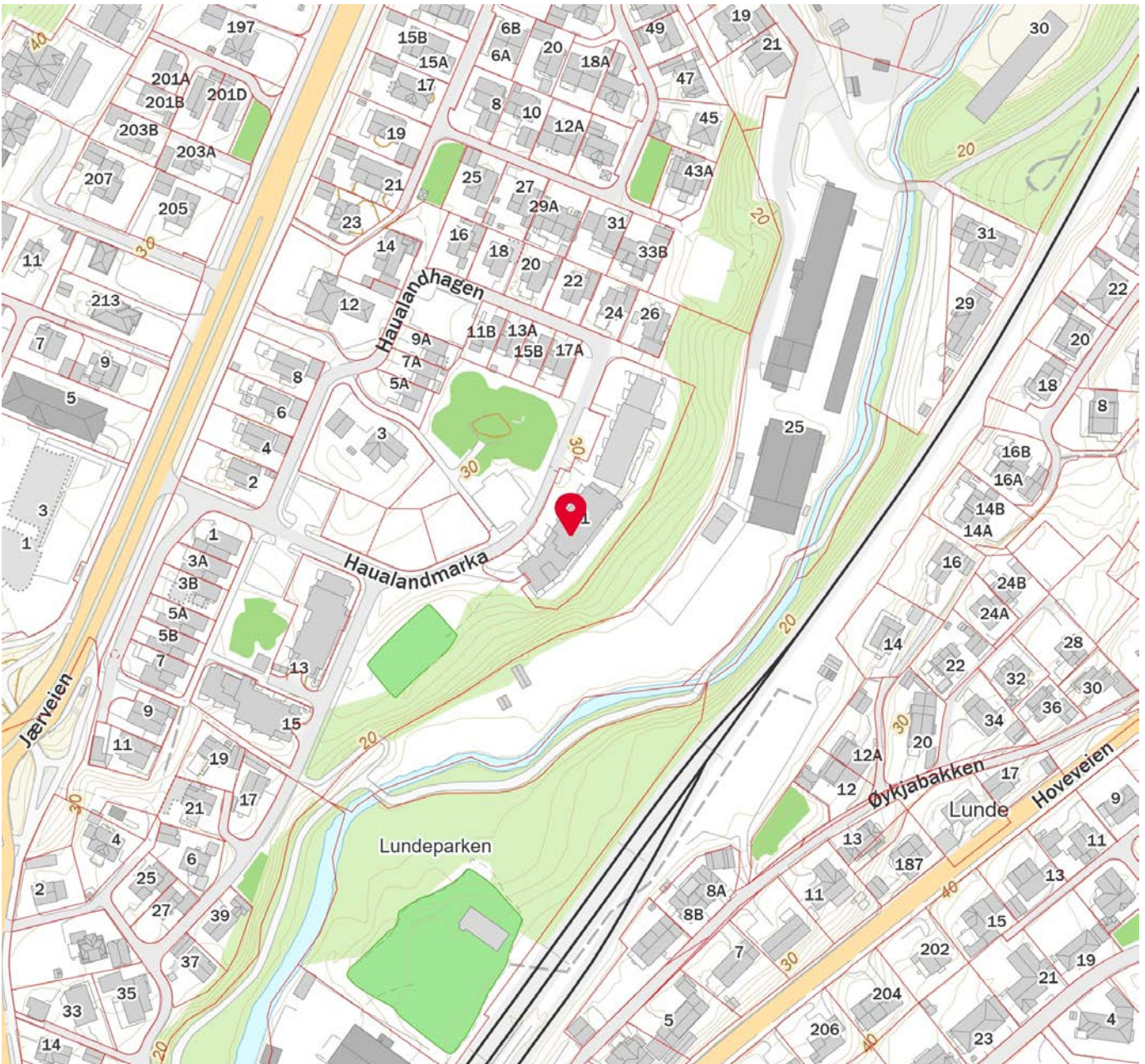
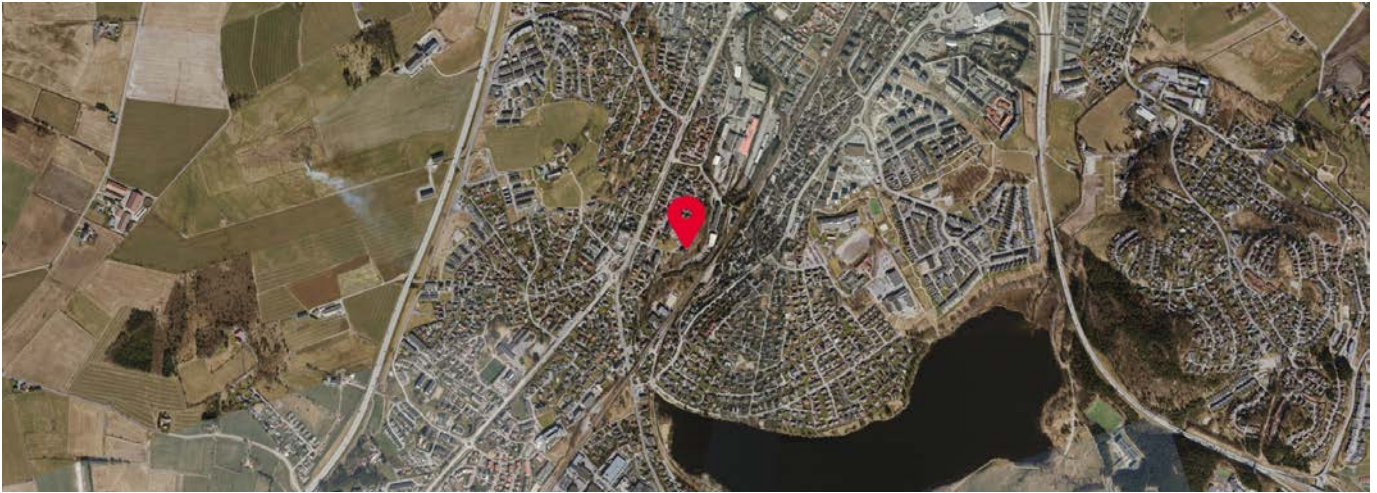
- Åse
- Stavanger/Sandnes
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Elsker du boligen?

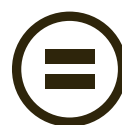
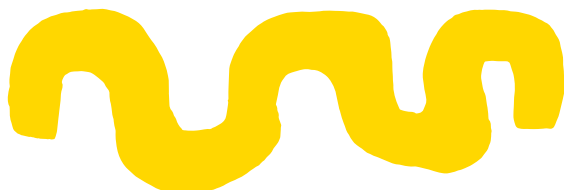


Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

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

Du kan også legge inn lånesøknad på rogalandsparebank.no.
Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!



**Rogaland
Sparebank**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

**HELP**
Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Haulandmarka 41
4321 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad**Telefon:** 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre