

Velkommen til

Ragbakken 12E  
4042 Hafrsfjord

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Ragbakken 12E**  
**4042 Hafrsfjord**

# Lekker og oppgradert leilighet med 2 soverom, 2 bad og eget vaskerom | Flott utsikt | Parkering | Heis

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 500 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	163 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	6 663 590
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 596
<u>BRA/BRA-I</u>		97/92 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2015
<u>Etasje</u>		3
<u>Energimerking</u>		B

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Sindre Kjøll Kristensen**  
Eiendomsmegler

936 58 567  
sindre.kristensen@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	6 500 000
Omkostninger*	kr	163 590
Totalpris inkl. omk.	kr	6 663 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 596

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 162 500  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545  
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 163 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 596 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Bygningsforsikring, kontingent velforening, tv/internett, a-konto fjernvarme og varmtvann, samt diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 08.04.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 8 797 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

### Registerbetegnelse

Gnr. 38, bnr. 4053, snr. 76 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Forretningsfører

Resultat24 AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

## Areal

BRA-i: 92 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA total: 97 m<sup>2</sup>

Kjeller  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

3. etasje  
BRA-i: 92 m<sup>2</sup>  
TBA: 8 m<sup>2</sup>

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).  
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

## Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

## Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Leilighet

**Etasje**

3

**Parkering**

En fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Elbil-lader er montert og følger med i handelen.

Godt med innvendige gjesteparkeringsplasser.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Møldalshagen. Sameiets org.nr.: 915025749.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 6 107 m<sup>2</sup> på felles eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Fellestomten er pent opparbeidet med grøntområder, lekeplass, sittegrupper, belysning og interne stier.

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets vedtekter/husordensregler. Det er knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler, se disse vedlagt i salgsoppgaven. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

**Sameiets forsikringselskap**

Tryg Forsikring

**Sameiebrøk**

93/8926

**Byggeår**

Ca. 2015

**Innhold**

3. etasje

BRA-i: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, 2 bad, vaskerom/bod.

U. etasje:

BRA-e: Bod.

### **Standard**

Ragbakken 12E er en lekker og innholdsrik leilighet med meget attraktiv beliggenhet på Madla.

Leiligheten er fra 2015, ligger i 3. etasje og har en høy standard med eksklusive oppgraderinger.

Følgende nevnes:

- Lys og innbydende entré med meget god garderobebepass.
- Romslig og luftig stue med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Flott enstavs eikeparkett på alle gulv, med unntak av våtrom. Myk belysning og flotte materialvalg gir en god atmosfære. Stuen er romslig og har plass til flere sittegrupper, samt et stort spisebord for hele familien.
- Lekkert og oppgradert kjøkken fra HTH med fin benkeplate i kompaktlaminat og fritthengende ventilator fra Røroshetta. Integreert induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, oppvaskmaskin og dampovn med tallerkenvarmer - alt fra kvalitetsleverandøren Miele. Kjøkkenet har smarte og gjennomtenkte oppbevaringsløsninger til matvarer og for eksempel kjøkkenmaskin.
- Kjøkk balkong mot sør med gode solforhold. Nydelig utsikt mot Madlamark. Skyvedørene til balkongen kan åpnes helt opp på fine sommerdager.
- Leiligheten inneholder 2 gode soverom med garderobeplass. Lystette plisségardiner på soverom. Hovedsoverommet har adkomst til eget bad, samt videre inn til et praktisk vaskerom/bod.
- 2 flotte bad med fliser på gulv og vegger. Begge badene er innredet med vegghengt wc, dusjhjørne og seksjon med vask.

For øvrig:

- Alle oppholdsrom har tilpasset belysning, utført i regi av lysdesigner hos Creo Light. Innfelte downlights med inntrukket lyskilde, takplafond, ledstripe og flott vegg-belysning. Smart brytersystem, hvor man på hovedsoverommet har egen knapp på lysbryteren som tar all belysning med unntak av gjesterom og bad. I gangen har man en bryter for å ta all belysning når man drar hjemmefra.
- En fast parkeringsplass med elbil-lader i lukket garasjeanlegg.
- Praktisk bod i bakkant av parkeringsplassen.
- Fjernvarme.
- Balansert ventilasjon.
- TV, internett, fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
- Heis.
- Sameiet har også egen sykkelbod og sykkelparkering i garasje.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG 1U), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer: Det er foretatt en utbedring av oppsvelling/skade på foring på soveromsvindu ut mot balkong.
- Innvendig > Overflater: Det er noen skjolder etter fukt på parketten ut mot balkong/foldedør. I stuetaket er det noen skjolder/skader etter fjerning av innvendig skyvedørsløsning i forbindelse med «innvendig» balkongløsning.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Våtrom > 3. etasje > Bad v/vaskerom > Overflater Gulv: Det er glipper og sprekkdannelser i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegger i dusjonen.
- Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### **Beliggenhet**

Sentral og attraktiv beliggenhet på Madla. Herifra har du gangavstand til turområder ved Stokkavannet, golfbanen og badeplass i Møllebukta.

Like ved kjøpesenteret Thon Senter Madla med en rekke butikker, servicetilbud og treningssenter.

Kort vei til Universitetet og det nye sykehuset.

Busstopp like ved med hyppige avganger til sentrum, Universitetet, Forus og Tananger.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport:

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 06.04.2020. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Fjernvarme med oppvarming via radiator i stue. Varmekabler på gulv på bad og vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

Plan 2874 - Detaljregulering for bussvei Madlaforen - Kverntorget.

Plan 2870 - Detaljregulering for Madlaleiren.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 1 589 500 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 6 358 000 for 2026.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Eier

Åshild Stangeland Åkre  
Markus Dreetz Holt

## Heftelser

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

09.12.2014 - Dokumentnr: 1084162 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Stavanger Kommune

Org.nr: 964 965 226

Bestemmelse om opparbeidelse av veiareal

Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4053

Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2015 - Dokumentnr: 172056 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:4082

Rett til 1 stk parkeringsplass og 1 stk bod

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

## Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

## Andre relevante opplysninger

Den store vegghengte hyllen i stuen følger ikke med i handelen.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

## Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørn Åge Maribu den 13.04.2026.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket

inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Sindre Kjøll Kristensen

Eiendomsmegler

Telefon: 936 58 567

E-post: [sindre.kristensen@em1sr.no](mailto:sindre.kristensen@em1sr.no)

EiendomsMegler 1 Madla

Madlakrossen 7

4042 HAFRSFJORD

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

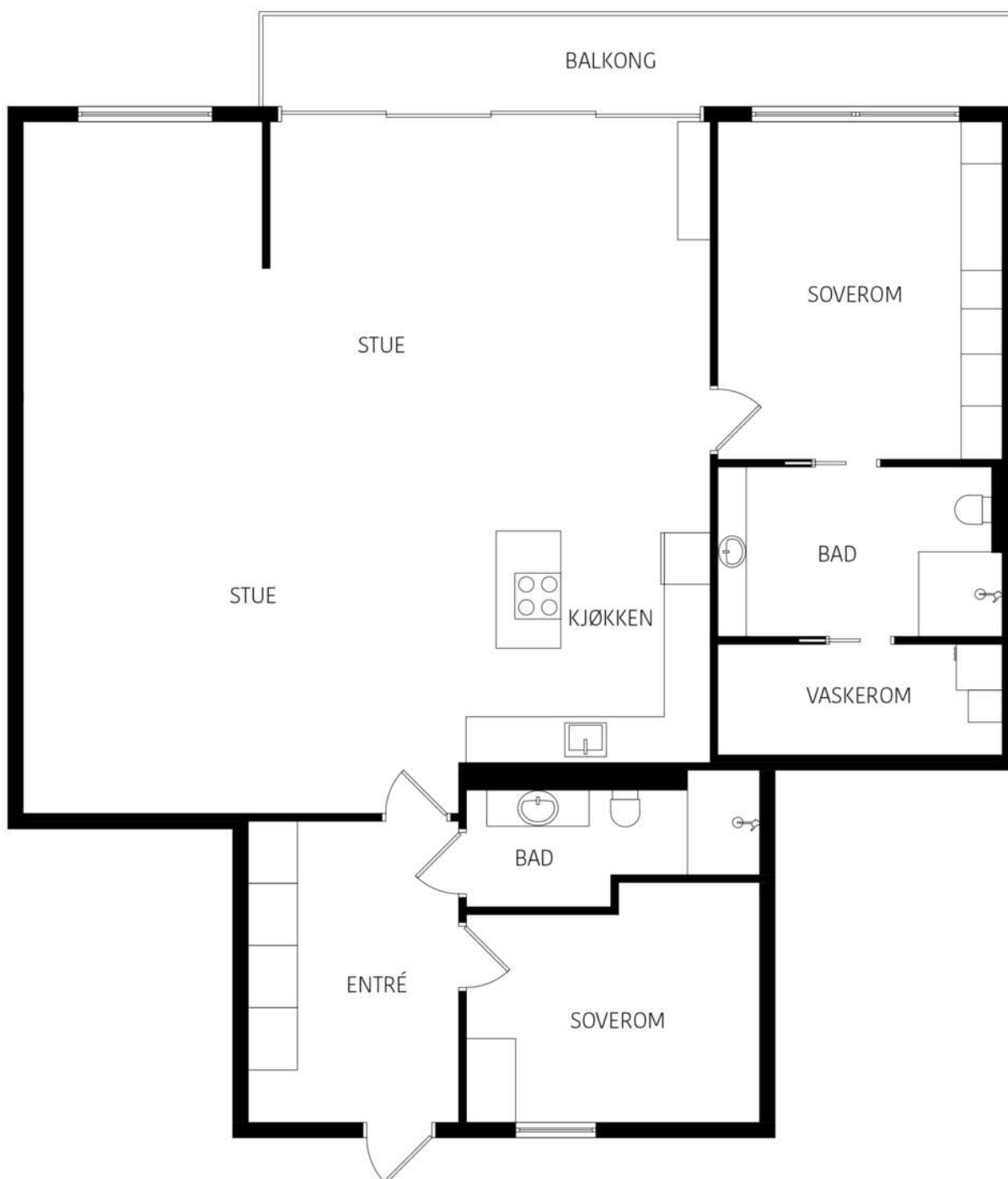
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



## Ragbakken 12E



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*





















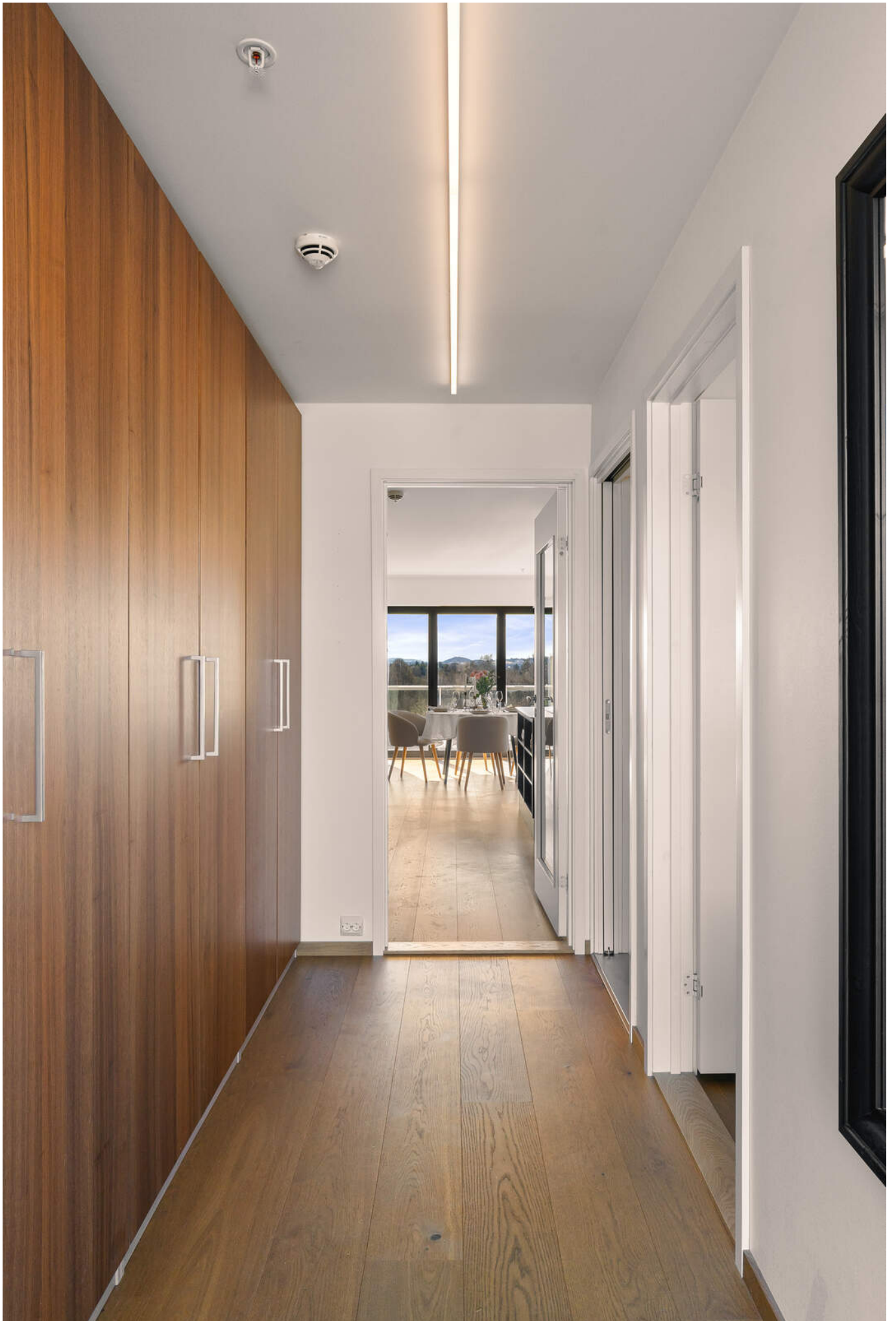




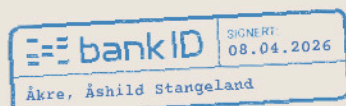








# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Åshild Stangeland Åkre  
Markus Dreetz Holt

---

### Boligen

Ragbakken 12E  
4042 Hafrsfjord  
1103-38/4053/0/76

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noen få skjeggkre observert.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Pelias norsk skadedyrkontroll

**Beskrivelse av arbeidet:** Eradikert med forgiftet åte. Ikke vært observert siden.

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ventilasjon: Defekt hjullager i tilluft og avtrekksvifte.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Ventera

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet kulelager i begge viftene.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Active elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet bus generator (sh2mcg24) til Carlo Gavazzi-anlegget.

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

**Firmanavn:** Active elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet øverste lysbryter i stue. Byttet dimmer for vegglampe ved bryterpanel i stue.

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Kvassheim elektriske

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet opp komfyrvakt i forbindelse med kjøp av ny platetopp.

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Reguleringsplan for bussveien Madlaforen - Kverntorget. For ytterligere informasjon vises det til Stavanger kommune sine nettsider, plan 2874.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ragbakken 12E , 4042 HAFRSFJORD
-  STAVANGER kommune
-  # gnr. 38, bnr. 4053, snr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 16557-1907

Referansenummer: KK8992

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn Åge Maribu

Vår ref: 010744



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

# Vedlegg: Takstrapport

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 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

Bjørn Åge Maribu

Uavhengig Takstingeniør

bam@takst-team.no

901 15 034



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten fremstår som original og i normalt god stand.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og skyve/foldedør til balkong i aluminium.  
Balkong ut fra stuen.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte overflater.  
Innvendig har boligen finérdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

##### Bad v/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn foto og samsvarserklæringer på skjult varme, samt en generell FDV -/produktoversikt fra murer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca. 30 mm fall fra dør til soverom til sluk inkl. nedsenk, det er ca. 10 mm terskelhøyde.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

##### Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn foto og samsvarserklæringer på skjult varme, samt en generell FDV -/produktoversikt fra murer.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Ca. 10-15 mm fall til sluk og ca. 10 mm terskelhøyde.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

##### Bad i gang:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn foto og samsvarserklæringer på skjult varme, samt en generell FDV -/produktoversikt fra murer.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er målt ca. 30 mm fall fra terskel til sluk inkl. nedsenk. Terskelhøyde ca. 15 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, kompositt eller lignende materiale.  
Det er avtrekk via balansert anlegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast på tilgjengelige steder.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Radiator i stue.  
El-anlegget er tilpasset leiligheten under oppføringen.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

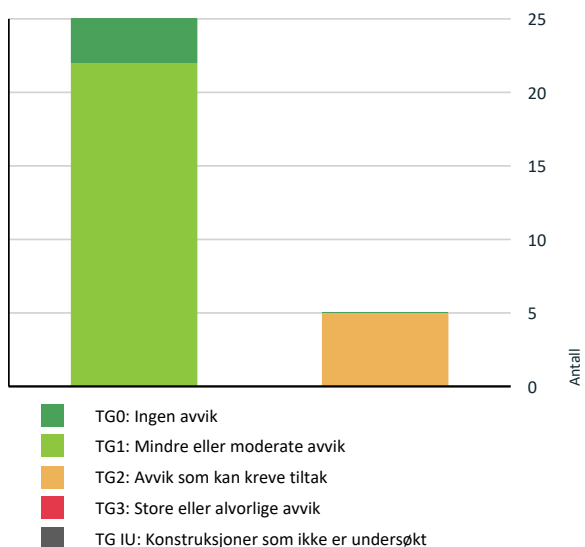
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Skyvedører i stue til "hagestue" er fjernet.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad v/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Helårsbolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt en utbedring av oppsvelling/skade på foring på soveromsvindu ut mot balkong.

Årsaken til oppsvellingen er ikke kjent da det har oppstått i tidligere eiers eiertid.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til tidligere oppsvelling/skade på foringen, for å unngå gjentakelse av skade og mulig fuktinntrengning som kan føre til ytterligere skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyve/foldedør til balkong i aluminium.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Balkong ut fra stuen.

### INNENDIG

#### TG 2 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og tak har malte overflater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skjolder etter fukt på parketten ut mot balkong/foldedør.

I stuetaket er det noen skjolder/skader etter fjerning av innvendig skyvedørsløsning i forbindelse med «innvendig» balkongløsning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke vurdert som påkrevd med tiltak, da dette anses som kosmetiske forhold.

Skjolder etter fukt på parketten bør imidlertid følges opp for å sikre at det ikke foreligger pågående fuktproblematikk, da dette over tid kan medføre skade på gulvkonstruksjonen.

Skader i taket har ingen konsekvens utover det visuelle.

#### TG 1 Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører.

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD I GANG

##### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn foto og samsvarserklæringer på skjult varme, samt en generell FDV -/produktoversikt fra murer.



#### 3. ETASJE > BAD I GANG

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 3. ETASJE > BAD I GANG

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 30 mm fall fra terskel til sluk inkl. nedsenk. Terskelhøyde ca. 15 mm.

## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > BAD I GANG

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 3. ETASJE > BAD I GANG

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### 3. ETASJE > BAD I GANG

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 3. ETASJE > BAD I GANG

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 3. ETASJE > BAD V/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn foto og samsvarserklæringer på skjult varme, samt en generell FDV -/produktoversikt fra murer.



### 3. ETASJE > BAD V/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 3. ETASJE > BAD V/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm fall fra dør til soverom til sluk inkl. nedsenk, det er ca. 10 mm terskelhøyde.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er glipper og sprekkdannelser i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegger i dusjsonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne gammel silikon og legge ny silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg i dusjsonen.

### 3. ETASJE > BAD V/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 3. ETASJE > BAD V/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### 3. ETASJE > BAD V/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 3. ETASJE > BAD V/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 3. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Det foreligger ingen annen dokumentasjon enn foto og samsvarserklæringer på skjult varme, samt en generell FDV -/produktoversikt fra murer.



### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Ca 10-15 mm fall til sluk og ca. 10 mm terskelhøyde.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

##### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, kompositt eller lignende materiale.



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast på tilgjengelige steder.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Radiator i stue.

### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

El-anlegget er tilpasset leiligheten under oppføringen.

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

## Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

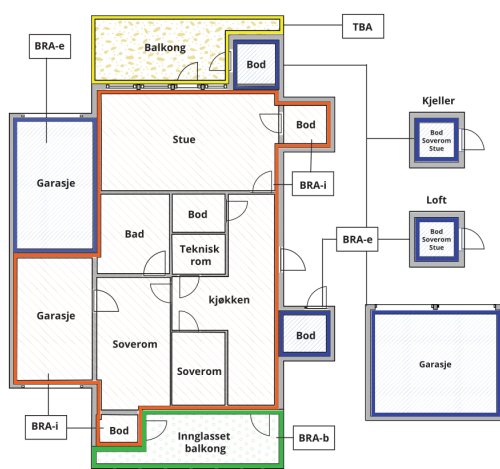
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggeteknisk 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

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	92			92	8
Underetasje		5		5	
<b>SUM</b>	<b>92</b>	<b>5</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Skyvedører i stue til "hagestue" er fjernet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skiftet kulelager i vifter på ventilasjonsaggregatet. Byttet bus generator (elektro), komfyrvakt, se egenerklæring.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
	Markus Dreetz Holt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	4053		76	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Ragbakken 12E

#### Hjemmelshaver

Holt Markus Dreetz, Åkre Åshild Stangeland

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Madlakrossen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	08.04.2026		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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

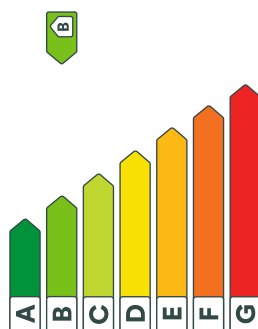
# Vedlegg: Energiattest



## Energiattest



Adresse	Ragbakken 12E, 4042 HAFRSFJORD
Dato for energimerking	12.04.2026
Merkekode	Energiattest-2026-230120
Bygningskategori	Boligblokker
Gårdsnummer	38
Saksjonsnummer	76
Bygningsnummer	300311944
Brukernummer	4053
Bruksenhetsnummer	H0301



### Energiarakteren

Energiarakteren angir hvor energjeffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energiarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligseier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår	2015
Bygningstype	Løilighet
Bruksareal	92,0 m <sup>2</sup>
Oppvarmet etasje	1
Oppvarming	Elektrifisert, Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon
Oppvarmet bruktareal	92,0 m <sup>2</sup>
Bygningsmateriale	Betong



### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
95,74 KWH/m<sup>2</sup>

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
92,72 KWH/m<sup>2</sup>

Totalt levert pr. år  
9 275 KWH



## Ragbakken 12E, 4042 HAFRSFJORD



### Detaljering

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Energibruk	Løstakstetall
Nei	Nei
Søller	
Nei	



## Ragbakken 12E, 4042 HAFRSF JORD

### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet må termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidstyring. Deres mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidstyring i form av aktivering av programtunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidstyring av panelovner

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

#### Brukeriltak

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bakk, kjeiler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og stå med varmen når det har begynt å koke. Stå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bakk av mikroølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energieffektiv enn komfyren. Ta frosten ut i kjøleskapet/kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjølefilter og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trukket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldt vann, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vasker- og skylleprosesser foregår i fel temperatur.

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Uthytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utebelys og rom som er kalde eller bare devis oppvarmet.

##### Tiltak 10: Slå ei apparater helt av

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

##### Tiltak 11: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Memesker er også varmeledere, jo flere gisler – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgn. Monter tetningslisler rundt trekkulde vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiraltryk eller steainnlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persenner om kvelden, det reduserer varmeopglønnen vinduene.

##### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## Om grunnlaget for energimerket

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

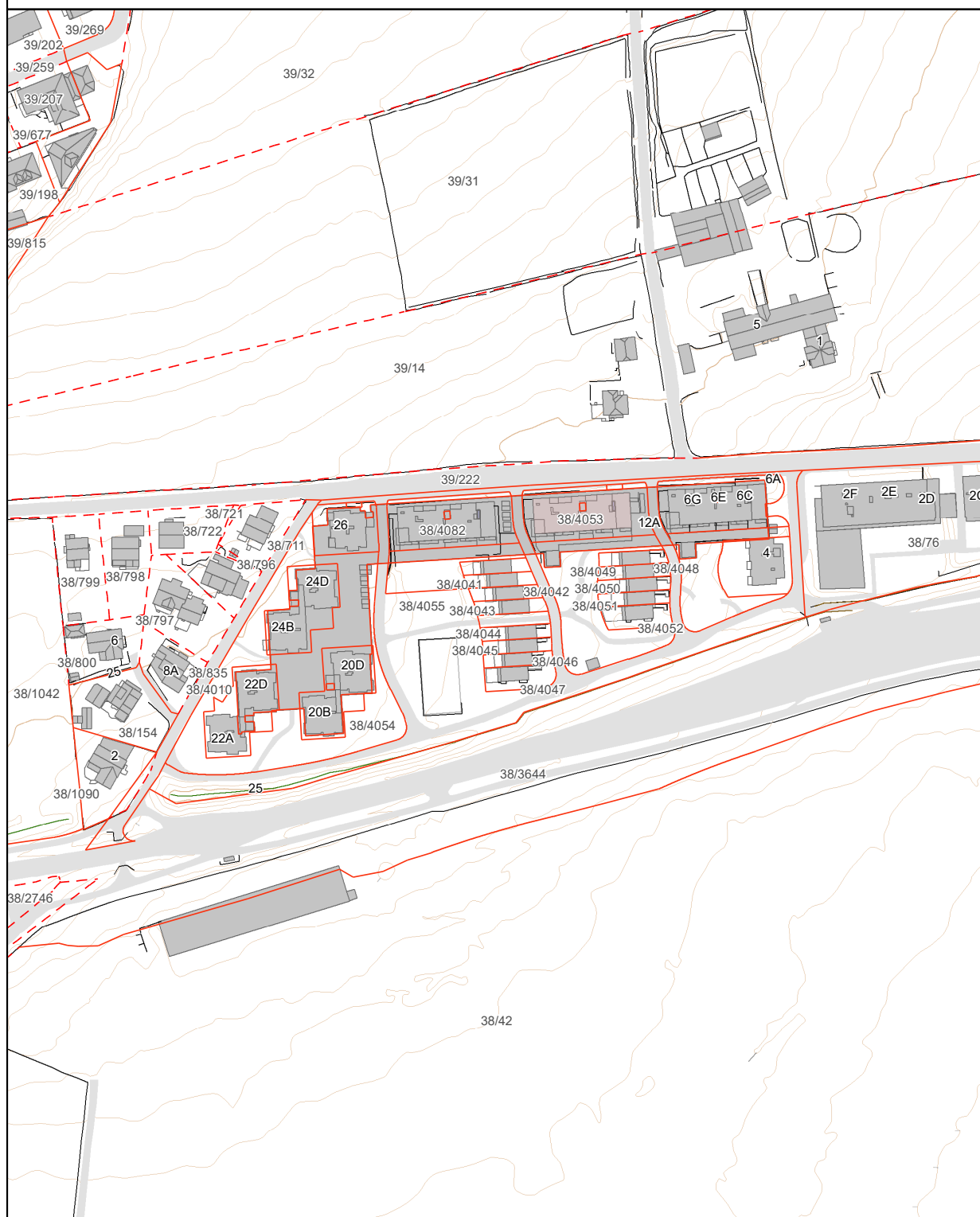
<https://www.enova.no/en/energimerking>

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Ragbakken 12E, 4042 HAFRSFJORD  
Gnr/Bnr: 38/4053/0/76  
Dato: 2026-04-08  
Målestokk: 1:2,000

Stavanger  
kommune





# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Møldalshagen

02.04.2025 kl. 19.00 sted: Clarion Energy Hotel

Alle seksjonseiere i Sameiet Møldalshagen, innkalles med dette til ordinært årsmøte. Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

### Dagsorden:

#### 1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

#### 2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

#### 3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

#### 4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 200.000

#### 5. Valg av styremedlemmer

Instilling fra valgkomiteen:

Styreleder som velges for 1 år, kandidat: Ellert Andersen - (gjenvelges)

1 styremedlem som velges for 1 år, kandidat: Liv Nærland Høle - (gjenvelges)

1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Thor Forsell - (gjenvelges)

1 varamedlemmer som velges for 1 år, kandidat: Helge Martin Nedreskær - (gjenvelges)

Valgkomite velges for 1 år: Paul A. Boxill - (gjenvelges) og Dan Høiland - (gjenvelges)

#### 6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet igjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

#### 7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

#### 10. Undertegning av protokoll

24.03.2025

Mvh Styret Sameiet Møldalshagen

## FULLMAKT

Undertegnede gir: herved ..... fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 2. april 2025.

.....2025

.....

(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Årsregnskap 2024 Sameiet Møldalshagen

### Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Høie, Liv Nærland (10.01.1950), signert 22.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Forsell, Thor (31.05.1956), signert 22.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Andersen, Ellert (23.04.1952), signert 22.03.2025 med Signicat Sign BANKID
- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), signert 22.03.2025 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

## Sameiet Møldalshagen

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>					
Fellekostnader		2 569 824	2 569 824	2 569 824	2 955 298
Måler avregning		2 119	2 704	1 862	2 884
Tytpakke		680 860	680 860	513 216	517 104
Diverse		188 906	20 000	1 000	0
Ledemottaker fast eiendom		654 259	648 000	717 143	648 000
Eibal loading		0	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 074 068</b>	<b>3 901 488</b>	<b>3 802 846</b>	<b>4 123 286</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnader	1	228 200	188 265	171 150	228 200
TV pakke		614 345	660 860	565 096	517 104
Renovasjon		173 455	146 294	140 414	180 000
Energi	2	895 174	950 000	958 887	904 219
Renhold		279 099	230 033	264 460	241 548
Vaktmester		66 306	75 000	43 730	75 000
Drift og vedlikehold	3	1 240 477	629 500	1 113 761	2 020 000
Vedlikeholdsværinginger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	4	9 875	13 125	9 000	14 250
Honorar regnskapsfører/FF		105 305	98 278	98 716	102 406
Honorar FF videne fakultet		3 312	833	1 000	1 903
Konsulent/juridisk bistand m.m		12 680	21 363	17 673	16 309
Forsikringspremier		223 730	162 591	175 819	256 000
Administrasjonskostnader	5	709 101	678 482	738 449	692 035
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 581 060</b>	<b>3 854 724</b>	<b>4 298 155</b>	<b>5 238 974</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-486 992</b>	<b>-46 764</b>	<b>-495 309</b>	<b>-1 115 708</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Annen renteinntekt		56 772	5 786	56 039	50 000
Annen rentekostnad		0	0	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>56 772</b>	<b>5 786</b>	<b>56 039</b>	<b>50 000</b>
<b>Resultat</b>		<b>-430 220</b>	<b>52 960</b>	<b>-439 270</b>	<b>-1 065 708</b>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Høie, Liv Nærland (10.01.1950), 22.03.2025
- Forsell, Thor (31.05.1956), 22.03.2025
- Andersen, Ellert (23.04.1952), 22.03.2025
- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), 22.03.2025

Forsiglet av



Posten Norge

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Sameiet Møldalshagen

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		7 115	-4 873
Andre kortsiktede fordringer		204 347	333 740
Bankinnskudd, kontanter		2 072 465	2 407 069
Bankinnskudd	7	<b>2 283 928</b>	<b>2 735 936</b>
<b>SUM EGENDELER</b>		<b>2 283 928</b>	<b>2 735 936</b>

### EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Oppløst Egenkapital	6	1 870 012	2 300 233
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 870 012</b>	<b>2 300 233</b>

### Gjeld

Avsetninger og forpliktelser		0	0
Langsiktig gjeld		0	0

### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		315 992	321 604
Påløps kostn. og forskudsbet. innskudd		97 924	114 099
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	7	<b>413 915</b>	<b>435 703</b>

### Sum gjeld

		413 915	435 703
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 283 928</b>	<b>2 735 936</b>

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

Leder \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

## Sameiet Møldalshagen

### Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påført slik at sammenhengsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningsdøypunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av lønnetilfald.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Nedskrivningsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være midlertidig. Tilfelle som nedskrivninger reverseres i den utstrøkning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivningssatsen satt til 0. Dersom årlig verdi forringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balansført under posten avsetning til forpliktelser.

### Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområdet til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1, 1. ledd.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	200 000	150 000
Arbeidsgeberavgift	28 200	21 150
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>228 200</b>	<b>171 150</b>

### Note 2 Energi

	2024	2023
EL-felleareal	890385	958887
Måleravregning	4789	0
Sum	895174	958887

### Note 3 Vedlikehold

	2024
Port og Dører	42332
Heis	297000
Brennmalarm	122619
Ved/bygning	779925
Sum	1240477

### Note 4 Revisjon

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hele, Liv Nærland (10.01.1950), 22.03.2025
- Forsell, Thor (31.05.1956), 22.03.2025
- Andersen, Ellert (23.04.1952), 22.03.2025
- Elde, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), 22.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Forseglet av



Posten Norge

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



RSM Norge AS

Stokkamyneveien 22, 4313 Sandnes  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00  
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Moldalhagen

## Løvhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Moldalhagen som viser et underskudd på NOK 430 220. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsvidende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dels resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),  
RSM Norge Kompartase AS (organisasjonsnummer 925107162).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er foreningsutvalgt, som bruklag av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompartase AS er selskaper likrettede RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noent form i henhold til norsk lov.

Lovpålagte revisjons tjenester inkl. mva utgjør: 9 875

## Note 5 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2024	2023
Leie lokaler	3000	0
Web drift	4585	4375
Sma anskaffelser	2611	7459
Adrikkost, porto, utsendels	16036	9137
Kontingenter og gaver	646000	712800
Andre driftskostnader	34868	4678
Sum	709101	738449

## Note 6 Egenkapital

Regnskap	Årets resultat	Regnskap
31.12.2024		31.12.2023
Egenkapital	-430 221	2 300 233
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 870 012</b>	<b>2 300 233</b>

Styret foreslar at underskuddet føres mot opplyent egenkapital.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekrefte at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

## Note 7 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 1 870 010

Styret foreslar at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Hele, Liv Nærland (10.01.1950), 22.03.2025
- Forsell, Thor (31.05.1956), 22.03.2025
- Andersen, Eiert (23.04.1952), 22.03.2025
- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), 22.03.2025

Forsiglet av



Posten Norge

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Revisors beretning 2024 for Sameiet Møldalshagen

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sandnes, 24. mars 2025  
RSM Norge AS

Marianne Nesdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

2 / 2

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholdet i dette dokument."

**Nesdal, Marianne**  
Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer.no: bankid9578-5997-4-1 106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 08:40:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TK7XY-V1DEH-BWFA4-MZDTY-HCZTH-OPNOI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det digitale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tidsstempelserver.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt:**  
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Årsmelding fra styret 2025

### Om Sameiet Møldalshagen

Sameiet Møldalshagen ligger i Stavanger kommune og består av 108 eierseksjoner. Sameiets organisasjonsnummer er 915 025 749. Sameiets seksjonseiere er sammen med de 13 rekkehusenes eiere medlemmer i Velforeningen Møldalshagen Felles. Velforeningens organisasjonsnummer er 915 201 601.

Resultat24 er Sameiets forretningsfører.

### Styret

Styret har i perioden 17.04.24 – 02.04.25 bestått av:

Styreleder:	Eilert Andersen
Nestleder:	Liv Nærland Høie
Styremedlem:	Thor Forsell
Styremedlem:	Jane Helen Eide
Varamedlem:	Helge Nedreskår
Valgkomité:	Paul A. Boxill og Dan Høiland

Jane Helen Eide og Helge Nedreskår har vært sameiets representant i Velforeningen som styremedlemmer.

### Styrets arbeid i perioden

#### Møtevirkksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 6 offisielle styremøter (pr. 21.03.25) – 2 individuelle styremøter for Sameiet og fire felles styremøter sammen med Velforeningen.

I tillegg har vi hatt utallige uformelle møter og meningsutvekslinger pr. epost angående løpende saker.

Det har blitt gjennomført vernerunder i Sameiet og sammen med Velforeningen i garasjen og på uteområdet. I tillegg har HMS-ansvarlig jevnlig koordinere HMS-arbeidet inkludert oppdatering av Sameiets HMS-plan og risikoanalyse. Sameiet har fått installert to hjertestartere, henholdsvis i trapperommet til Ragbakken 12 og 20. Den ene er gitt som gave fra beboerne i Ragbakken 20. Et kurs for bruk av hjertestarter er arrangert.

### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

#### • Vedlikehold/service av tekniske anlegg

Caverion og andre firmaer har gjennomført alt årlig planlagt vedlikehold/service i 2024, se vedlagt vedlikeholdsplan. Feil som er avdekket og noen tidligere funn er reparert blant annet:

- Skifte av 2 defekte ekspansjonskar i varmesentralene
- Installasjon av test loop for flow switch alarm ved RB 20 (var ikke montert av utbygger). Testen i etterkant viste at flow switch var defekt og ny ble installert.
- **Varmesentraler**

Caverion har ferdigstilt oppgradering av varmesentralene som presentert på årsmøtet 2024.

Oppgraderingen består av utskifting til større sirkulasjonspumper og vannfilter til varmepumpene i RB 6, 18 og 24.

De første ukene med filter viser at det var mye forurensning i vannet til varmepumpene som degraderer pumpene. Etter et halvt år med oppgraderte sirkulasjonspumper ser en allerede at strømforsyningen som forventet går ned p.g.a. økt effekt fra varmepumpene. Varmepumpen i RB 6 som stadig stoppet på grunn av feil differensialtrykk, går nå kontinuerlig uten alarmer.

#### • **Brannteknisk**

FG (Forsikringsgodkjent) kontroll av sprinkleranlegget er gjennomført. Noen av avvikene påpekt i fjor er lukket, men fortsatt er det mange avvik i forhold til dagens krav. De største bidragene til avvik er:

- 1) Sameiet har ikke varsling direkte til brannvesenet eller annen vaktsentral.
- 2) Det er ikke installert måleutstyr for kapasitetstest av anlegget, og det er ikke foretatt kapasitetstest etter installasjon.
- 3) Svalgangene i Ragbakken 6, 12 og 18, hvor det ble ettermontert takoverbygg i 2016, er ikke sprinklet.

Caverion har gitt tilbud for utbedring av avvikene som bidrar mest til lav score for anlegget.

Henvendelse er sendt til seksjonseierne i RB 6,12, 18 som har ettermontert takoverbygg angående manglende sprinkling.

#### • **10 timer strømutfall i RB 20, 22 og 24**

Strømmen forsvant i 3 blokker natten til 16.02.24. Årsaken til strømutfall var kortslutning etter vanninntrengning i hovedtavlen. Vann var blitt ledet inn i tilførselskabel og dryppet ned på strømførende kobberskinner. Elektrikere fra Caverion

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

ble mobilisert kl 8:00 og klarte å omboble strømmen fra en annen tilførselskabel og strømmen i blokkene var tilbake ca kl 14:00 etter 8 timer strømutfall.

Hovedbryter og overspenningsvern var skadet og anbefalt skiftet. På grunn av lang bestillingstid ble det skiftet i juni.

Lnett har avslått å dekke følgeløskostnader (rundt 85.000 kr for blant annet ny hovedbryter) etter strømutfallet. Styret har klaget avslaget inn til Elklegenemnda. Nemnda har akseptert å behandle saken. Styret har levert begrunnelse for klagen, samt at Lnetts advokat har levert sitt motsvar. I nemnda er det flere måneders behandlingstid og saken har enda ikke vært til behandling.

Det er fortsatt uavklart om eller når Lnett vil erstatte hovedkabel inn til Sameiet.

- **Bygningsteknisk**

Det har vært en lekkasje inn i en leilighet i RB 18. Dette stammer fra en gammel reparasjon av fuger og teting rundt overliggende veranda utført av utbygger.

Reklamasjon på reparasjonen ble sendt utbygger. Etter mye frem og tilbake aksepterte utbygger å ta reparasjonen igjen på egen regning.

Det har også vært et lignende tilfelle av vanninntrenging i en leilighet fra terrassen over på grunn av dårlige fuger mellom beslag. Skadene er reparert og dekket av sameiet, da forsikring kun dekker følgeskader. Disse fugene ser ut til å være en svakhet flere steder, og styret vurderer tiltak for å følge dette opp fremover.

Planlagt taksjekk av takspeialist fra Protan har ikke blitt gjennomført på grunn av manglende kapasitet hos leverandør, til tross for gjentatteurringer fra styret. BM Tunge har imidlertid foretatt en grundig sjekk av taket i forbindelse med siste takrens. Noen små hull ble oppdaget, samt dårlige fuger rundt en takhatt. Disse ble reparert av BM Tunge.

- **Spyling av tette rør**

Det har også i 2024 vært nødvendig å foreta spyling av tette rør på grunn av surklelyder i avløpsrør. Dette er kostbare operasjoner (20 - 40.000 kr). Videoinspeksjon av rørene viser at problemet skyldes krystallisert fett som er vanskelig å fjerne. Det er også rapportert om tilsvarende problemer i et par blokker som vurderes for spyleoperasjon.

**Vi henstiller til alle beboere om ikke å skylle matrester og fett ned i utslagsvasken og rense avløpsrør jevnlig med avløpsrens.**

- **Forsikring av Sameiets bygningsmasse**

Etter at Forsikringsmegler ble sagt opp, har styret på egen hånd innhentet tilbud på forsikring fra forsikringselskapene Storebrand, IF, og Tryg Forsikring. Gjensidige aksepterte ikke FG kontrollen av sprinkleranlegget og avsto fra å gi tilbud. I forbindelse med anbudsrunder ble det avdekket at sameiets bygningsmasse var sterkt

undersøkt. Forsikret areal var rundt 2500 kvm for lite. Deriblant dekket dagens forsikring av RB 20 kun halve blokken.

Styret vedtok å tildele forsikringskontrakt til Tryg Forsikring. Avtalen med Tryg Forsikring hadde oppstart 1.08.2024

- **TV/internett**

Etter en anbudsrunde har styret valgt Altibox som ny leverandør av TV/internett i Sameiet. Alle beboere fikk valg mellom tre mulige TV/internett pakker, og alle beboere ble koplet opp til nytt system per 1.1.2025

- **Økonomi**

Som varslet i informasjonsskrivet i oktober, har styret anbefalt å øke felleskostnadene med 15% fra 1.01.2025. Sameiets felleskostnader har vært uendret fra 1.01.2022.

Styret varslet på årsmøtet 2024 at en ville bruke om lag 360.000 av vedlikeholdsfondet for oppgradering av varmesentraler. Det har i tillegg dukket om andre uforutsett utgifter slik at om lag 450.000 kr er brukt av vedlikeholdsfondet i 2024. Styret mener at Sameiets økonomi fortsatt er god og vedlikeholdsfondet er tilstrekkelig til å dekke planlagt fasademaling i 2025.

Med foreslåtte økning i fellesutgiftene på 15 % forventes vedlikeholdsfondet å bli bygget opp igjen fra 2026.

## Styrets planer fremover

- **Vedlikehold utvendige fasader og tak**

Styret har mottatt tilbud fra malefirmaer for årets planlagte malingskampanje. I utgangspunktet er vask og maling av blokkene 4, 6, 12, 18, 24 og 26 på planen.

Brannbeskyttelsen som er i ferd med å flasser av på søylene i svalgangene i RB 6, 12 og 18 vil også tas med i kampanjen.

Taksjekken av kvalifisert taktekkefirma er planlagt i 2025.

- **Brannteknisk anlegg**

Planlagt omprogrammering av branntavlene for å få anlegget i henhold til brannkonseptet vil bli gjennomført

Utbedring av avvik funnet i el-sjekk av eltavlene vil bli utbedret.

Caverion vil gjennomføre tiltakene for å lukke de største avvikene i siste FG sprinklerkontrollrapport.

- **Melding om oppstart reguleringsplan for bussveien**

Styret vil sammen med Velforeningens styre følge med på reguleringsarbeidet for bussveien forbi vårt område.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Løpende kontrakter med leverandører

TKS Heis AS: Service- og alarmtjenesteavtale for 8 heiser (Reforhandlet 2024)

Rogaland Lås AS: Serviceavtale for 44 slagdørautomatikk + 4 mekaniske dører

Caverion: Total vedlikeholdsleverandør inkl.: brannsikringsanlegg, brannkontrollpanel og nødlysanlegg. Kontroll/service av alle tekniske rom (rør, elektro og varmeanlegg).

Kontrakten inkluderer også FG kontroll av sprinkleranlegg, utført av Aktiv Sprinkler.

Tangen RVA: Røykventilasjon

Flotte Randaberg: Vaktmester tjenester

Byggmester Tunge: Avtale som omfatter rens og kontroll av takene på blokkene 2 ganger hvert år.

Trygg: Forsikring av Sameiets bygninger. (Ny 2024)

Altibox: TV/internettleverandør (Ny 2024)

Eneas Services: Strømmegling på vegne av Sameiet og Velforeningen.

Allrent og Elite Vinduspuss: Vask av trappetaarn og matten til 8 blokker. Vasking av alle fellesvinduer og rekkverk i svalgangene samt utvendige fasadevinduer to ganger årlig.

Avarn Security: Oppbevaring av mastermøkkel og innlåsningshjelp til beboere.

Årsrapporten er godkjent av styret 18.03.2025

Tjeneste	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Tilstandskontroll Elektro	X	X	X											
Termograferting		X												
Generell anlegg	X													
El-lyd		X												
Sikkerhet		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Brannalarm		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Nødløys/ledesystem		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sprinkler		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Varme og sentrer		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Varmesentral rørv, VVB etc		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Varmepumpe		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Branner		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tangen RVA		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Røyklokkekontroll		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Aktiv Sprinkler		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
FG Sprinkler		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Rogaland Lås		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Service automatkjøler		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Løpende tilstandskontroll panel		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
RMS/Vysted etc (anbud)				X										
Møling Rø 20														
Møling Rø 22														
BMT Tunge			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Taksjekk/rens 2 ganger årlig			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
BMT Tunge /rotan				X										
Taksjekk/kontroll				X										
VMF														
Slukk Brannskokker i garasje			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Utskifting brannskokker			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Lekeplass kontroll			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Garasjeport service			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Garasjeport			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Slutte garasjeporter			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Møling Trapphusene			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Nysted etc (anbud)			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Service kontroll elbidere			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Caverion			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
** Delvis med VMF for garasje			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Utført av Simek/rør/elektro, Støkkbranneteknikk, BMT Tunge i 2022, Caverion (varmepumpe)			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Status Gjennomført i 2025			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

## Protokoll årsmøte 2025 Sameiet Møldalshagen

### Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Haugthorn, Tom (27.01.1971), signert 11.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Eide, Jane Helen Followes (05.12.1964), signert 10.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 10.04.2025 med Signicat Sign BANKID



### Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturne
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



### Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



### Slik ser du at signaturne er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

## Protokoll årsmøte Sameiet Møldalshagen

02.04.2025 sted: Clarion Energy Hotel

### Dagsorden:

**1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.**  
Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Jane Heleine Eide og Tom Haugthorn ble valgt til å signere protokoll sammen med forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 19 seksjonsledere representert og herav 1 ved fullmakt.

### 2. Årsregnskap og budsjett

Tatt til etterretning og godkjent

### 3. Årsrapport

Tatt til etterretning og godkjent

### 4. Styrehonorar

Benkeforslag:

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 200000 styret foretar selv den interne fordeling.  
Vedtatt ved akklamasjon

### 5. Valg av styremedlemmer

Innstilling fra valgkomiteen:

Styreleder som velges for 1 år, kandidat: Eilert Andersen - (gjenvelges)

1 styremedlem som velges for 1 år, kandidat: Liv Nærland Høle - (gjenvelges)

1 styremedlem som velges for 2 år, kandidat: Thor Forsell - (gjenvelges)

1 varnemedlem som velges for 1 år, kandidat: Helge Martin Nedreskår - (gjenvelges)

Valgkomite velges for 1 år: Paul A. Boxill - (gjenvelges) og Dan Høiland - (gjenvelges)

Vedtatt ved akklamasjon

### Etter dette består styret av følgende medlemmer

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Eilert Andersen	2026
Styremedlem	Jane Helen Eide	2026
Styremedlem	Thor Forsell	2027
Styremedlem	Liv Nærland Høle	2026
Varnemedlem	Helge Martin Nedreskår	2026

### 6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak:

Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

Vedtatt ved akklamasjon

### 7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Haugthorn, Tom (27.01.1971), 11.04.2025
- Eide, Jane Helen Followes (05.12.1964), 10.04.2025
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 10.04.2025

Forseglet av



Posten Norge

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## VEDTEKTER

## FOR

### SAMEIET MØLDALHAGEN

Org.nr. 915 025 749

Sist endret på årsmøtet 17.04.2024

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

#### Innhold

1 Navn.....	3
1-1 Navn og opprettelse.....	3
1-2 Hva sameiet omfatter.....	3
2 Rettslig råderett.....	3
2-1 Rettslig råderett.....	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte brukenhet.....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.....	4
3-3 Ordensregler.....	4
4 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført undre bakken, samt felles uteområde.....	4
4-1 Eierskapet til Garasjeanlegg og Felleseiendommen.....	4
4-2 Fysisk bruk av parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget samt bruk av Felleseiendommen.....	5

5 Vedlikehold.....	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt.....	6
6 Felleskostnader, pantestikkerhet og heftelsesform.....	6
6-1 Felleskostnader.....	6
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	7
6-3 Heftelsesform.....	7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	7
7-2 Fravikelse - eierseksjonsloven § 39.....	7
8 Styret og dets vedtak.....	7
8-1 Styret - sammensetning.....	7
8-2 Styrets oppgaver.....	7
8-3 Representasjon og fullmakt.....	8
9 Årsmøtet.....	8
9-1 Myndighet.....	8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	8
9-4 Sakar som skal behandles på ordinært årsmøte.....	8
9-5 Møteledelse og protokoll.....	9
9-6 Stemmerett og fullmakt.....	9
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
10 Elektronisk kommunikasjon.....	10
11 Ugjeldhet og mindretallsvern.....	10
11-1 Ugjeldhet.....	10
11-2 Mindretallsvern.....	10
12 Forsikring.....	10
13 Midlertidig vedtektsbestemmelse.....	10

**Feil! Bokmerke er ikke definert.**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møldalshagen. Sameiet er opprettet i henhold til begjæring om seksjonering inngitt til Stavanger kommune.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 108 boligseksjoner og en næringsseksjon (boder) på eiendommen gnr38. bnr. 4053 i Stavanger kommune.

Den enkelte boligseksjon består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte boligseksjon er fellesareal.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier får som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantssettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mobiltelefon og epost, (eier/hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til fastsette et gebyr (pr 21.04.2021 1000,-). Riktig kontaktoinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/registreringsgebyr (pr 21.04.2021 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å legge et gebyr og fastsette gebyrets størrelse (pr 21.04.2021 750,-).

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

(1) 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Boligseksjon kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av boligseksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødig vis måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Kostnader som gjelder oppfølging av uønskede aktiviteter fra/tilhørende seksjon vil bli fakturert seksjonseier. Det gjelder besøkende og alle med fullmakt/tilgang til nøkkel.

(5) Alle nyinstallasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre slike tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmernes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge gjeldene ordensregler for dyrehold etterleves.

## 4 Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken, samt felles uteområde.

### 4-1 Eierskapet til Garasjeanlegg og Felleseiendommen

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde i Møldalshagen, Madia Bydel. I tillegg til Sameiet Møldalshagen omfatter boligområdet rekkehus i kjeder, med egne eide tomter.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til bruk for seksjonseierne innenfor utbyggingsområdet er lokalisert i en egen parkeringskjeller under bakken, heretter kalt "Garasjeanlegget". Videre er det et uterom mellom og rundt boligblokkene, kubehusene og rekkehusene i kjeder som skal være til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter kalt "Felleseiendommen"

Garasjeanlegget og Felleseiendommen eies av Velforeningen Møldalshagen Felles, heretter omtalt som Velforeningen.

Velforeningen, er en interesseorganisasjon for et sameie bestående av 108 eierseksjoner i Sameiet Møldalshagen og 13 rekkehus på området Møldalshagen.

De 108 eierseksjonene i Sameiet Møldalshagen og de 13 rekkehusene på området Møldalshagen, har

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## 5-2 Sameiets vedlikeholdspunkt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## 6 Felleskostnader, pantestikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte eierseksjon eller etter forbruk. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per eierseksjon.

6

hver en ideell 121.- part i Garasjeanlegget og Fellesleiidommen. Garasjeanlegget er matrikkelført som gnr 38 bnr 4082 og Fellesleiidommen er matrikkelført som gnr 38 bnr 4054 i Stavanger Kommune. Velforeningen disponerer over Garasjeanlegget og Fellesleiidommen i overensstemmelse med vedtektene for Velforeningen.

Velforeningen har til formål å eie, vedlikeholde og utnytte Garasjeanlegget og Fellesleiidommen, herunder utarbeide bestemmelser for Velforeningen.

Seksjonseiere i Sameiet Møldalshagen og de 13 eiere av rekkehus på området Møldalshagen har rett og plikt til å være medlemmer i Velforeningen, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtektene for Velforeningen Møldalshagen Felles.

## 4-2 Fysisk bruk av parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget samt bruk av Fellesleiidommen

Styret i Velforeningen, står for organiseringen og registrering av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Velforeningen, og i overensstemmelse med de tinglyste bruksrettigheter.

Fellessleiidommen skal være til felles bruk for beboere innenfor boligområdet Møldalshagen, med slike begrensninger som kommer frem av vedtektene for Velforeningen..

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdspunkt

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde boligseksjonen slik at skader på fellesarealene og andre boligseksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspunkt omfatter:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsirkning eller inntakssirkning
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

5

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Videre skal styret, sammen med de andre eiere og gjennom Velforeningen Mjøldalshagen Felles, sørge for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen forvaltes og driftes på hensiktsmessig måte til beste for alle de bruksberettigede.
- (5) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## 8-3 Representasjon og fullmakt

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

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må avsluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektene punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- fastsette vederlag til styremedlemmene jfr. eierseksjonsloven §55
- velge styremedlemmer

8

- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

### 6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

### 6-3 Heftebesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-2 Fravikelse - eierseksjonsloven § 39

Midlertidig seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Styreleder kan gjenvelges for ett år om gangen, evt. to år dersom sittende styreleder og årsmøtet ønsker dette.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets verdier og anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke ved lov eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

7

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgivningen over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon brukes for all informasjon som sendes til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin kontaktinformasjon, e-postadresse og mobiltelefonnummer, og har dermed samtykket at disse blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin enhet er ansvarlig for at styret mottar kontaktinformasjon til leietager, og dessuten informasjon om hvem andre som bor i leiligheten.

Styret har mailadresse: [post@sameietmoldalhagen.no](mailto:post@sameietmoldalhagen.no)

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi Visse seksjonseiere eller andre en urimeelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 12. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) Årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av lov eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1

## ORDENSREGLER for SAMEIET MØLDALHAGEN

Vedtatt på årsmøtet 17.04.2024

### 1. FORMÅL OG OMFANG

Sameiet Møldalhagen 108 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 4053.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligområdet og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i Møldalhagen. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet/velforeningen har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i Møldalhagen oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboene. Det skal være ro i Møldalhagen mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker stjerende på omgivelse. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved inn/utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager mellom klokken 0700-2000
- helg klokken mellom 1000-1800.
- tillates ikke på våre 12 hellig-/høytidsdager (1. januar, Skjærtorsdag, Langfredag, 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi himmelfartsdag, 1. pinsedag, 2. pinsedag, 1. juledag og 2. juledag.)

### 3. UTLEIE

Ved utleie (kort-/langtidsutleie) skal seksjonseier meddele styret hvem som har flyttet inn og dele kontaktnfo for leietagene, samt utleieperioden. Seksjonseier skal informere leietager

2

om vedtekter og ordensregler, samt om at Hjemmesiden ([www.sameietmoldalhagen.no](http://www.sameietmoldalhagen.no)) er styrets informasjonspattform.

Korttidsutleie tillates for maksimum 60 dager, men ikke mer enn 30 dager sammenhengende jfr. Eierseksjonsloven.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager, ved behov, blir tildelt parkeringsplass. Gjeste-parkeringen er ikke til bruk for leietagere verken med kort eller lang leietid.

### 4. VEDLÛKHOLODSPLIKT jfr. Vedtekter for Sameiet Møldalhagen pkt. 5-1

Seksjonseier skal:

- sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpstrør ikke blir frostskaadet
- sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og/eller muggdannelser i leiligheten
- opptre ansvarlig med tid og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- ikke bruke annet enn elektrisk- og/eller gassgrill på balkongen/terrassen
- ikke bruke balkong/terrasse til klestørk
- ikke riste tøy, tepper o.l. fra balkong/terrasse/vindu
- sørge for at planterester, jord og vannsøl fra balkonger ikke faller 'ned i hodet' på naboen under
- fjerne snø og is fra balkonger, svalganger og inngangsparti.
- ikke benytte balkong/terrasse som lagringsplass for søppel, ødelagte møbler o.l.
- Det er kun tillatt med elektrisk- og/eller gassgrill i Sameiet Møldalhagen. Grill skal ikke benyttes i fellesarealene (svalganger/heiser/ trappoppganger).
- Røyking er ikke tillatt i fellesarealene og heller ikke på fellesområdet (utendørs) dersom dette er til sjenanse for andre beboere (NB! Luftinntak/åpne vinduer o.l.)
- ikke bruke trapphus til oppbevaring av f.eks. sykler, barnevogner, rattkjøller, aksebrett m.m.
- til enhver tid holde ristene (slukene) på balkongene rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Dette gjelder også for svalgangene. Oppstøtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- i alle skadesaker melde saken til styret: [post@sameietmoldalhagen.no](mailto:post@sameietmoldalhagen.no) Styret kontakter forsikringselskapet for å avgjøre om skaden dekkes av sameiets forsikring. Egenandelen betales av seksjonseier.
- straks melde fra til styret på: [post@sameietmoldalhagen.no](mailto:post@sameietmoldalhagen.no) dersom det oppdages veggedyr, kakelraker eller andre uhushketer. Dersom dette ikke dekkes av sameiets forsikring, må seksjonseier sørge for desinfeksjon for egen regning. I de tilfeller sameiets forsikring dekker skaden, vil egenandelen måtte dekkes av seksjonseier

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3

- i skadesaker der skaden kan begrenses, f.eks. ved vannskade, kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utarealer, som å sette opp plattinger, levegger (også glass), parabolantenne, varmpumpe el.lign. Markiser eller screens kan settes opp, men må følge anbefalinger i dokumentet «ofte stilte spørsmål»
- ved bruk av informasjonstavler for oppslag, datere, signere og fjerne oppslaget etter ca. 14 dager. Oppslag med politisk, religiøst eller hatefullt innhold, er ikke tillatt

Et godt hjelpemiddel er ÅRSHUJL som ligger i FDV. Der ligger det en generell huskeliste med litt å gjøre hver måned. Den kan brukes så langt den passer.

## 5. DYREHOLD jfr. Vedtekter for Sameiet Møldalshagen pkt. 3-3

Det er tillatt med dyr i Sameiet Møldalshagen. Beboer kan holde dyr dersom gode grunner taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Er ikke dyreholdet strengt og konsekvent renslig kan dette være til sjenanse for andre ved stadig vond lukt. Likeledes kan støy ved vedvarende unødige bjeffing og/eller kontinuerlig (elskøvs)mjauing nattestid representere en ulempe.

Dyreerier må melde fra til styret om de har dyr eller vil skaffe seg dyr på eget skjema, se eget vedlegg.

Klage på dyrehold må skje skriftlig og ulempen må dokumenteres.

Hund skal føres i bånd på Møldalshagens område. Dyreerier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eierens dyr måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på planter, grøntanlegg m.m.

Ekskrementer fra dyr på trapper, veier, plener, i bed o.l. skal øyeblikkelig fjernes av dyreerier. Eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe for andre beboere.

Seksjonseier som leier ut sin seksjon til leietager med dyr, er ansvarlig for å sette leietageren inn i de lover, vedtekter og ordensregler som gjelder for dyrehold og for at signert informasjonsskjema blir sendt til styret.

## 6. BRANNVERN

Bramslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

4

Dersom det oppdages feil ved brannvernstilt i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester eller styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernstilt stå igjen i boligen

## 7. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

## Informasjon til styret om husdyr i Møldalhagen boligområde

Undertegnede som bor i Røghakken ..... leilighet ..... etasje .....

eter/skal kjøpe

.....  
- (type dyr, rase, hvor mange m.m.)

### **Erklæring**

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivestekene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på Velforeningens område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som Velforeningen måtte finne nødvendig å vedta.

....., den .....

underskrift

adresse

.....

.....

# RAGBAKKEN 12E

Nabolaget Rag/Slåtthaug - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Madlaforen</b>	<b>2 min</b>
Linje 2, 3, 37, X76, N84	0.1 km
<b>Stavanger stasjon</b>	<b>9 min</b>
Linje F5, L5	4.3 km
<b>Stavanger Sola</b>	<b>18 min</b>

## SKOLER

<b>International School Of Stavanger (1-10 ...13 min</b>	
337 elever, 26 klasser	1.2 km
<b>Madlamark skole (1-10 kl.)</b>	<b>16 min</b>
369 elever, 20 klasser	1.2 km
<b>Hafrsfjord skole (1-7 kl.)</b>	<b>22 min</b>
324 elever, 20 klasser	2 km
<b>Revheim skole (8-10 kl.)</b>	<b>20 min</b>
287 elever, 23 klasser	1.7 km
<b>Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)</b>	<b>5 min</b>
180 elever, 7 klasser	2.5 km
<b>The International School of Stavanger</b>	<b>12 min</b>
255 elever	1 km
<b>St. Svithun videregående skole</b>	<b>20 min</b>
616 elever, 22 klasser	1.8 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Recharge St1 Madlakrossen</b>	<b>8 min</b>
<b>St1 Lading Madlakrossen</b>	<b>8 min</b>



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

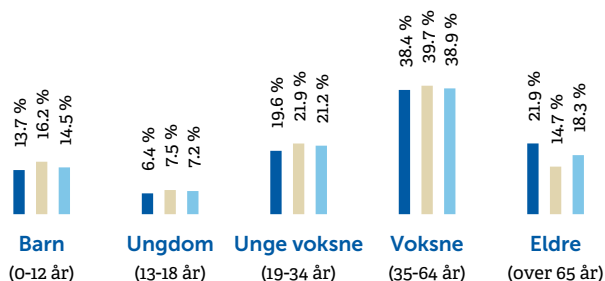
Veldig bra 86/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rag/Slåtthaug	1 448	639
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Ørnestein gårdsbarnehage (0-5 år)</b>	<b>6 min</b>
70 barn	0.6 km
<b>Slåtthaug barnehage (1-5 år)</b>	<b>8 min</b>
60 barn	0.6 km
<b>Sandal barnehage (1-5 år)</b>	<b>12 min</b>
60 barn	1 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Madla</b>	<b>8 min</b>
Post i butikk, PostNord	0.7 km
<b>Coop Mega Madla</b>	<b>12 min</b>



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 91/100

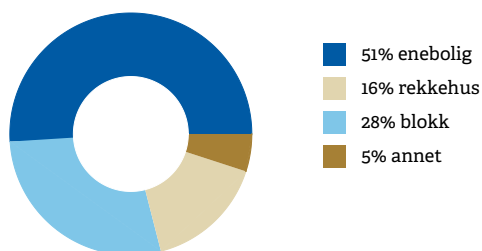
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 90/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 87/100

## SPORT

- |   |   |        |
|---|---|--------|
|  <b>Madlaforen balløkke</b><br>Ballspill  | <b>9 min</b>     | 0.8 km |
|  <b>Byggstien balløkke</b><br>Ballspill | <b>13 min</b>  | 1 km   |
|  <b>SATS Madla</b>                      | <b>13 min</b>  |        |
|  <b>MOVA Tjensvoll</b>                  | <b>4 min</b>   |        |

## BOLIGMASSE



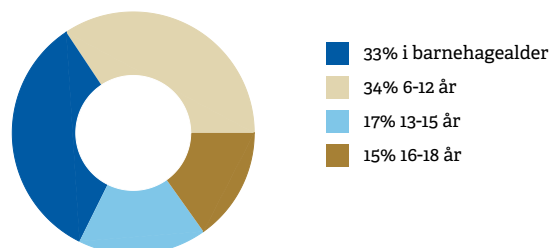
«Velholdte fellesområder. Hyggelige mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

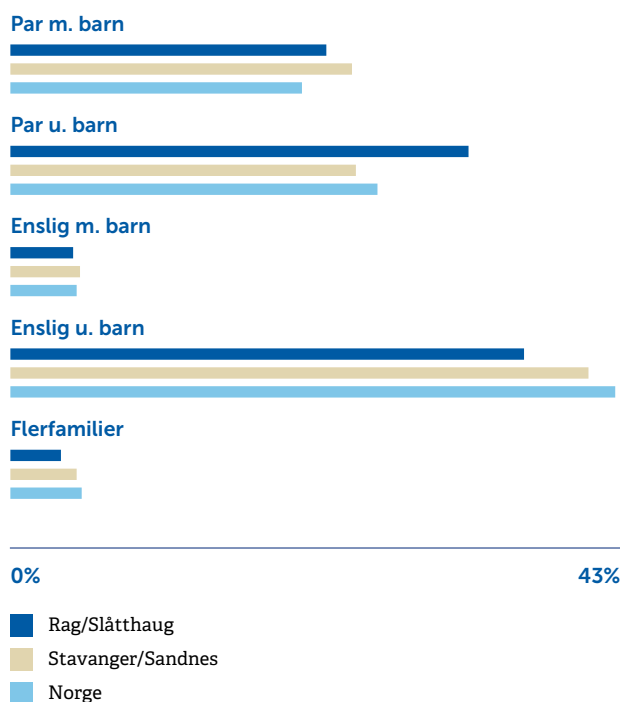
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>AMFI Madla</b>     | <b>13 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Madla</b> | <b>12 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

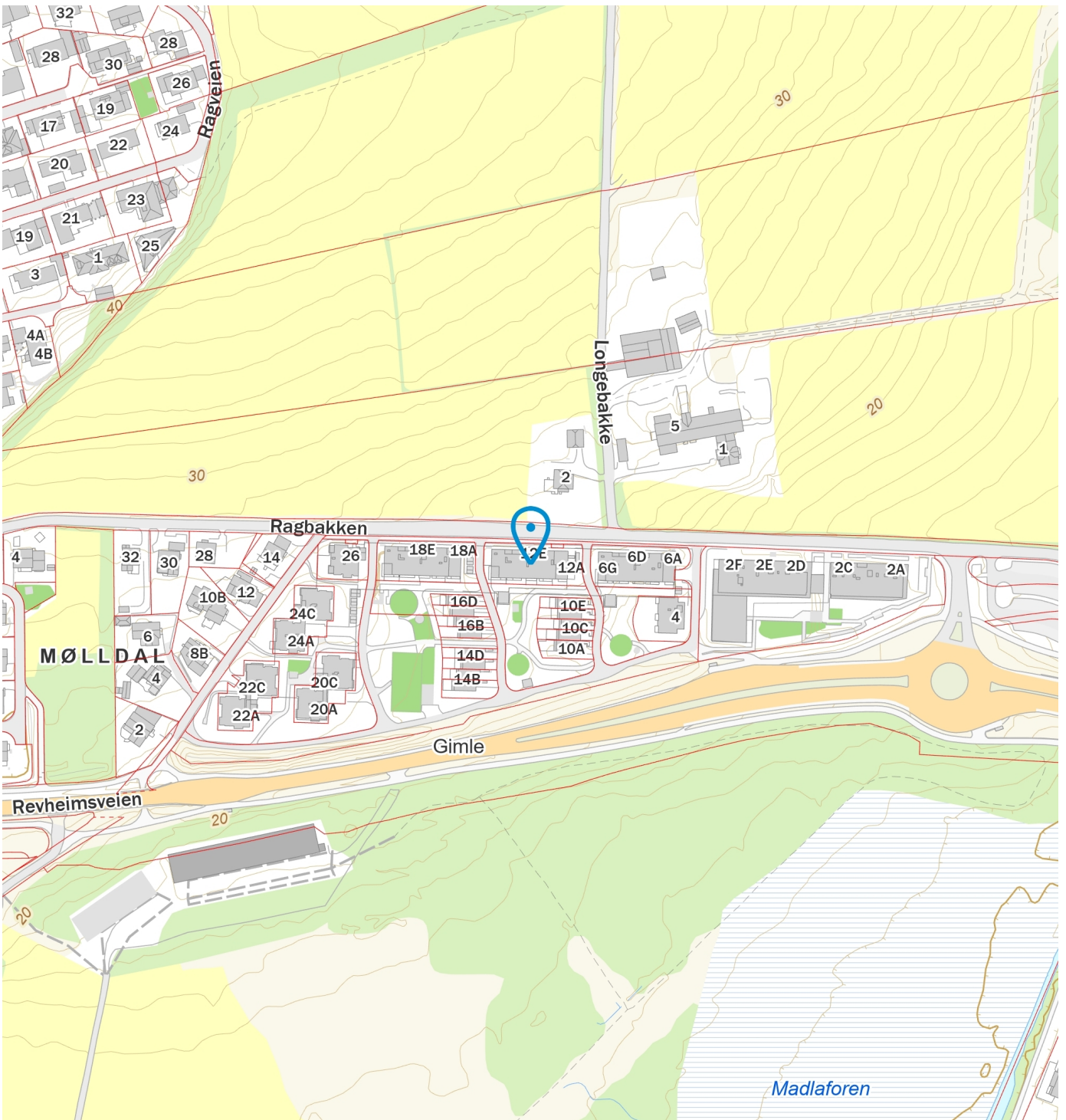


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2205260148 / Sindre Kjøll Kristensen, tlf. 93658567

Ragbakken 12E, 4042 Hafrsfjord

Gnr. 38, bnr. 4053, snr. 76 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

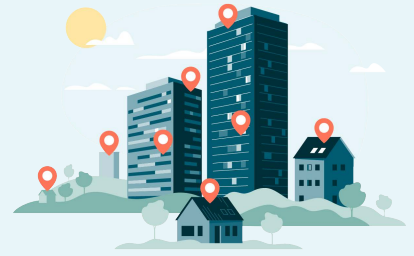
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2205260148  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2026

Sindre Kjøll Kristensen  
Eiendomsmegler

936 58 567  
sindre.kristensen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla  
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no