

aktiv.



Øvregata 92, 5528 HAUGESUND

**Flott og moderne 3-roms leilighet
med altan og fast garasjeplass! |
Hjørnebeliggenhet | Kort
gåavstand til sentrum!**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Omkostn.: Kr 86 140,-
Total ink omk.: Kr 3 476 140,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Armend Baftiu

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 76/81 kvm
Tomtstr.: 759.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 798
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1509260049

Velkommen inn!

Velkommen til Øvregata 92 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/Aktiv Haugesund!

En flott og moderne 3-roms sentrumsleilighet med hjørnebeliggenhet, altan og fast garasjeplass med elbillader. Leiligheten er innholdsrik og har flere flotte, innvendige kvaliteter fra 2018-2020 som gjør at du kan flytte inn og trives i fra første stund!

Litt om kvaliteter:

- Praktisk planløsning
- Flott beliggenhet i 2. etasje
- Herlig altan på 10 m²
- Moderne kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
- To gode soverom
- Praktisk vaskerom
- Enstavs parkett
- Fast garasjeplass og ekstern bod
- Ca. 5 minutters gange til kultur, butikk - og servicetilbud i sentrum
- Kort vei til Haugesund Sykehus, Aibel og Haugesund Stadion

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	108
Andre vedlegg	111
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod (underetasje).

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Altan

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

759.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av eiendommens bygningsmasse.

Beliggenhet

Øvregata 92 byr på en sjelden kombinasjon av sentralitet og livskvalitet. Her bor du midt i byens puls, med umiddelbar tilgang til alt Haugesund har å by på – enten du skal på forelesning ved Høgskulen på Vestlandet, nyte en kaffe på indre kai, eller ta del i byens rike kulturliv.

Innen få minutters gange finner du shoppingmuligheter i Haraldsgata og Markedet, et bredt utvalg av restauranter og kaféer, samt kino, bibliotek og Festiviteten. Sykehuset, Aibel og Haugesund Sparebank Arena ligger også i nærheten, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for studenter, yrkesaktive og kulturinteresserte.

Det er kort vei til flotte turområder i Vangen og i Djupadalen, samt flere treningssenter i nærheten.

Med gangavstand til bussterminalen og byens viktigste knutepunkter, er dette en bolig som gir deg friheten til å leve urbant og enkelt.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tm Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere enheter oppført i 2000.

Bygget er i hovedsak oppført i betong. Utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjon i tre som er tekket med betongstein.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Altan mot vest tekket med protan-duk. Rekkverk i tre.

Eier opplyst om at pvc-duken er av noe nyere dato.

Bygget fremstår meget godt utvendig vedlikeholdt som er tegn på at det er faste intervaller på vedlikeholdet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade:

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

Tekniske installasjoner:

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: Åkra elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Elbillader og sikring.

Generelt:

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Malermester Tørresdal

Beskrivelse av arbeidet: Kledningsarbeid og maling.

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.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder:

2.Etasje: Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

2.Etasje: Altan.

U.etasje: Ekstern bod og garasjeplass.

Standard

Velkommen til Øvregata 92 - Presentert av Eiendomsmegler Lars Erik Sørgård v/Aktiv Haugesund!

En flott og moderne 3-roms sentrumsleilighet med hjørnebeliggenhet, altan og fast garasjeplass. Leiligheten er innholdsrik og har flotte, innvendige kvaliteter som gjør at du kan flytte inn og trives i fra første stund!

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, gulvet er moderne, lys enstavs parkett i hele boligen foruten om på bad og vaskerom. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet.

Entrèen er lys og trivelig med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i ønsket oppbevaringsmøblement. Her er det også en praktisk nisje i vegg for enkel oppbevaring av yttertøy.

Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning. Dette gir en god luftighet og flyt i rommet. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære, i tillegg til flott utsikt utover nærområdet. Fra stuen er det utgang til en herlig altan på ca. 10 m² hvor varme sommerdager kan nytes. Her er det god plass til møblering av hagemøbler. Altanen er overbygget og har skjerming på den ene siden, og kan således nytes selv på grå dager.

Stuen lar seg enkelt innrede med både sofagruppe, TV-møbel og stor spisebordsgruppe.

Flott kjøkkeninnredning som er lys og moderne, utført med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Her er rikelig med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

Leilighetens to soverom er av god størrelse med plass til ønsket innredning - dobbeltseng og nattbord. Hovedsoverommet er utstyrt med store garderobeskap og soverom 2 har vegghengt skap for oppbevaring.

Badet har våtromsplater på veggflater og fliser på gulv. Det inneholder servant med skuffer under, speilskap, toalett og dusjhjørne. Fra badet er det adkomst til et praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og god oppbevaringsplass i hylleinnredning. Det er varmekabler i gulv.

For ytterligere lagringsplass har leiligheten en ekstern bod i garasjeanlegg.

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

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater er montert uten bruk av veggvinkel i nedre del. Dette er ikke iht. instruks. Det er også målt relativt høyt fuktnivå i nedre del av plater, men ingen særlige skader.

Konsekvens/tiltak: Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det bør foretas utbedring av monteringen slik at baderomsplatene tilfredsstiller produsentens krav, inkludert bruk av veggvinkel i nedre del

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik: Det er noe slitasje i flisefuger på gulv i dusjsonen. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er i tillegg fast oppkant i dusj som utgjør at det ikke er avrenning til sluk fra hele gulvet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Andre tiltak: Fuger bør skiftes ut. Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det bør utbedres fallforhold slik at hele gulvet har tilstrekkelig avrenning mot sluk, og riss/sprekker i flisefuger bør utbedres.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at normal levetid for membran er overskredet, er økt risiko for at membranen ikke lenger har tilstrekkelig vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Oppgradering kan ikke utelukkes.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke installert lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.

Innbo og løsøre

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheeng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger fast garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Det er installert elbillader.

Sameiet opplyser at hver leilighet også får mulighet til å parkere to biler i gaten utenfor, samt at det må lastes ned en app fra kommunen hvor bilnummer registreres. Dette er kostnadsfritt men må gjøres hvert år.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 390 000

Omkostninger kjøper

3 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

86 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 476 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 488 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 490 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 329 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2025:

Avløp: Kr. 1.421,76,-

Eiendomsskatt: 4.152,-

Vann: kr. 1.100,16,-

Renovasjon: kr.2.655,-

Totalt kr. 9.329,-.

Årsprognose for kommunale gebyrer for inneværende år er kr. 7.134,-.

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 626 141 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 504 563 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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 evtuellet øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

77/633

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker grunnpakke for internett, utvendig byggforsikring, felles strøm i garasje og utelys.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 14 088

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øvretunet Øvregata 92

Organisasjonsnummer

984285124

Om sameiet

Sameie består av 9 leiligheter (eierseksjoner) og er enkelt organisert med intern forretningsførsel.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold krever styregodkjenning.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet organiserer og gjennomfører dugnad ved behov.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameiet Øvretunet Øvregata 92

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 40, bruksnummer 798, seksjonsnummer 4 i Haugesund kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/40/798/4:

17.09.1966 - Dokumentnr: 2009 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasjer.

Overført fra: Knr:1106 Gnr:40 Bnr:798

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2000 - Dokumentnr: 531 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:1106 Gnr:40 Bnr:798

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2000 - Dokumentnr: 2918 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2026 - Dokumentnr: 152057 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Haugesund AS
Org.nr: 834 218 402
Elektronisk innsendt

30.06.2000 - Dokumentnr: 2918 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/633

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - garasje for 14 biler, datert 14.03.1967.
Det foreligger ferdigattest for 9 stk leiligheter datert 10.11.2000.

Det er mottatt bygningstegninger datert 05.03.1999. Det gjøres oppmerksom på at
dagens planløsning avviker med godkjente byggetegninger, da kjøkken og det ene
soverommet har byttet plass.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2000.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Adkomst fra offentligregulert vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:
Plannavn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022.
PlanID: RL1700.

Delareal: 462 m2
Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn: B

Delareal: 760 m2
KPHensynsonenavn: H350_4

KPFare: Brann-/eksplosjonsfare

Delareal 297 m2

Arealbruk: Veg, Nåværende

Områdenavn: Veg

Delareal 760 m2

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn: H570_3

Eiendommen ligger i hensynssone 3. Alle arbeider på fasade og takflater skal avklares med byantikvar.

Kommuneplaner under arbeid:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033.

PlanID: 202203

Reguleringsplaner:

Plannavn: Reguleringsplan for området vest for Karmsundgata mellom Dr. Eyes gate og Djupaskarvegen.

PlanID: RL1024.

Delareal: 180 m2

Formål: Kjørevei

Delareal: 117 m2

Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal: 462 m2

Formål: Boliger

Adgang til utleie

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

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 om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 375 Digital annonsering
6 000 Fotograf
4 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 400 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse alle inkl
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
0 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 109 230

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler bistå av

Lars Erik Sørård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

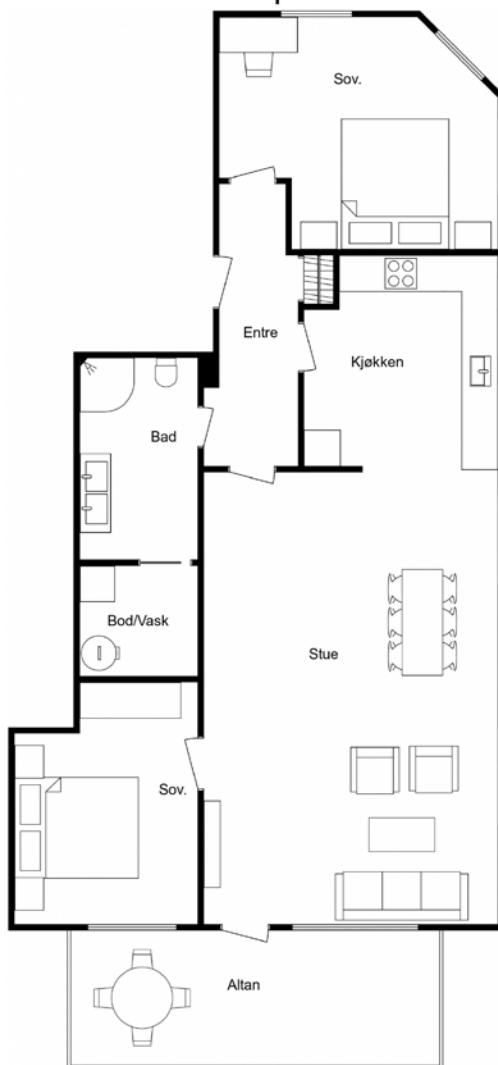
Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

18.02.2026

Øvregata 92 Hovedplan

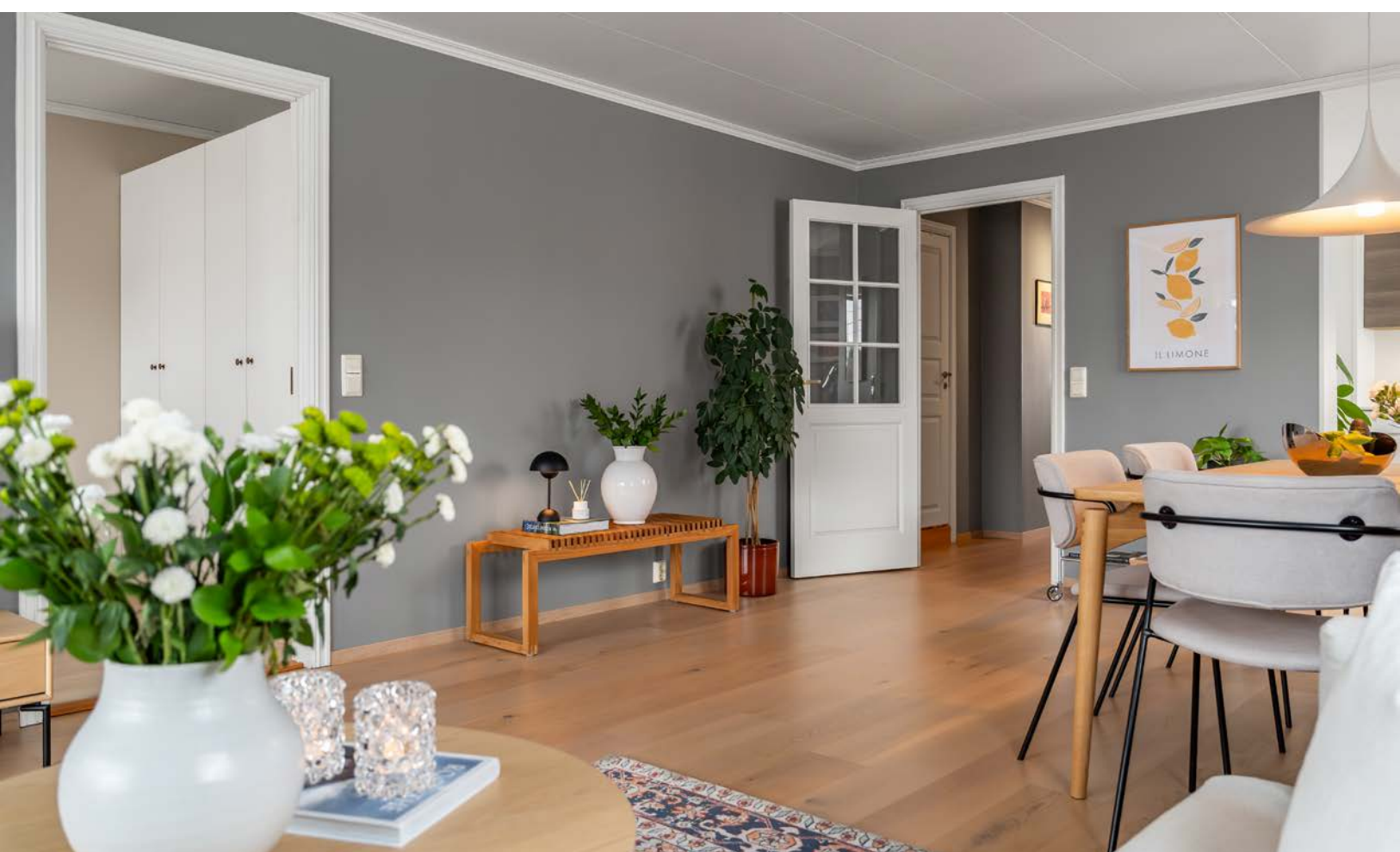


Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





































Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Øvregata 92 , 5528 HAUGESUND
 HAUGESUND kommune
 # gnr. 40, bnr. 798, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 20474-3196

Referansenummer: PF8547

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2000.
Bygget er i hovedsak oppført i betong. Utvendig kledd med tre-kledning.
Takkonstruksjon i tre som er teknet med betongstein.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Altan mot vest teknet med protan-duk. Rekkverk i tre.
Eier opplyst om at pvc-duken er av noe nyere dato.
Bygget fremstår meget godt utvendig vedlikeholdt som er tegn på at det er faste intervaller på vedlikeholdet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv i denne boligen. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Overflater er oppusset omtrent 2020.
Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.
Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette våtrommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.
Det er baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 16mm fall på gulv.
Sluket er sperret av fast oppkant, og det er i tillegg noe fall mot seksjoneringsvegg omtrent til midt på vegg. Det er også noe

liggende vann på gulv etter dusjing.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er installert stålsluk i gulvet.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Bygget er mekanisk ventilert.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilerings fra våtrom og kjøkken.
Det er installert ca 120l bereder i denne boligen.
Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det var mye snø på befaringsdagen og utvendige forhold er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert rekkverk på altan som er like over 90cm. Dagens krav er 1 meter eller høyere.
Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

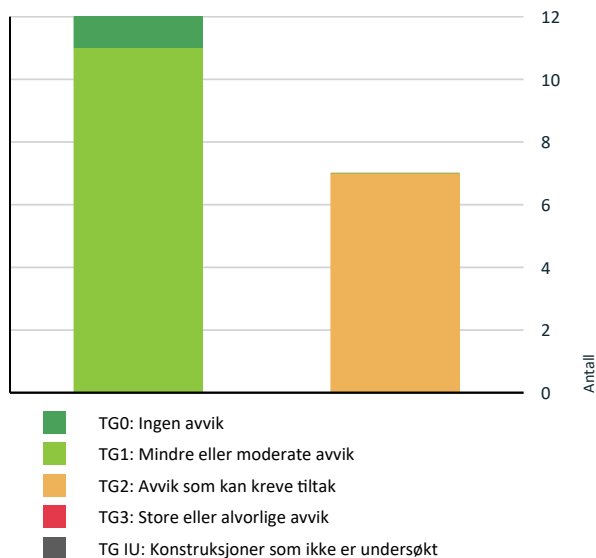
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik i forhold til byggemeldte tegninger da kjøkken har skiftet plass med gjesterom.

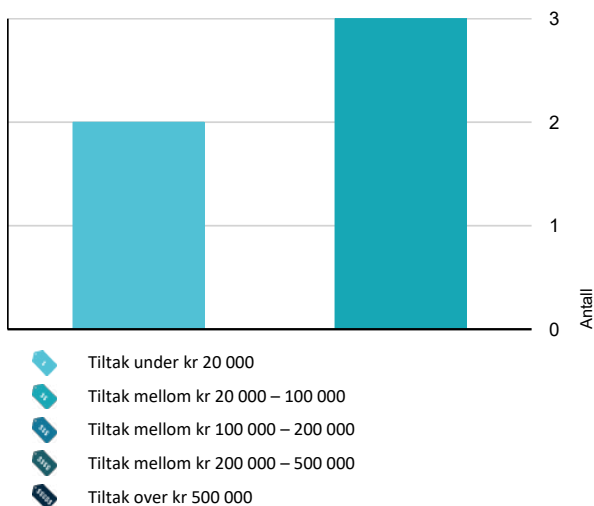
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2000

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

! TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot vest dekket med protan-duk. Rakkverk i tre.
Eier opplyst om at pvc-duken er av noe nyere dato.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Bygget fremstår meget godt utvendig vedlikeholdt som er tegn på at det er faste intervaller på vedlikeholdet.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Det er parkett på gulv i denne boligen. Det er malte bygningsplater på vegger og i himlinger. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Overflater er oppusset omtrent 2020.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette våtrommet har derfor oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten bruk av veggvinkel i nedre del. Dette er ikke iht. instruks. Det er også målt relativt høyt fuktnivå i nedre del av plater, men ingen særlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas utbedring av monteringen slik at baderomsplatene tilfredsstiller produsentens krav, inkludert bruk av veggvinkel i nedre del.

Mangelfull montering og forhøyet fuktnivå øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Det kan og vurderes installasjon av tett kabinett slik at belastning på veggplater er borte. Det bør ettermonteres mansjetter på utløp ved bereder og andre steder som ikke har tetting mot vegg på våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 16mm fall på gulv.
Sluket er sperret av fast oppkant, og det er i tillegg noe fall mot seksjoneringsvegg omtrent til midt på vegg. Det er også noe liggende vann på gulv etter dusjing.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe slitasje i flisfuger på gulv i dusjonen. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.
Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Det er i tillegg fast oppkant i dusj som utgjør at det ikke er avrenning til sluk fra hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det bør utbedres fallforhold slik at hele gulvet har tilstrekkelig avrenning mot sluk, og riss/sprekker i flisfuger bør utbedres.

Manglende fall og oppsamling av vann på gulvet kan føre til fuktskader i konstruksjonen, samt økt risiko for lekkasjer og følgeskader over tid.
Det kan også vurderes installasjon av tett kabinett slik at det ikke er belastning på gulv og vegger og vannet ledes direkte til sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er installert stålsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at normal levetid for membran er overskredet, er økt risiko for at membranen ikke lenger har tilstrekkelig vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Oppgradering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Bygget er mekanisk ventilert.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt.
Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt.
Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 120l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
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
Det kan fremlegges dokumentasjon på installasjoner som er utført i nåværende eiers tid. Det er installert ny kurs i skap i forbindelse med elbil-lader.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er registrert rekkverk på altan som er like over 90cm. Dagens krav er 1 meter eller høyere.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er registrert rekkverk på altan som er like over 90cm. Dagens krav er 1 meter eller høyere.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle nødvendige radonreducerende tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonmåling og tiltak kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

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

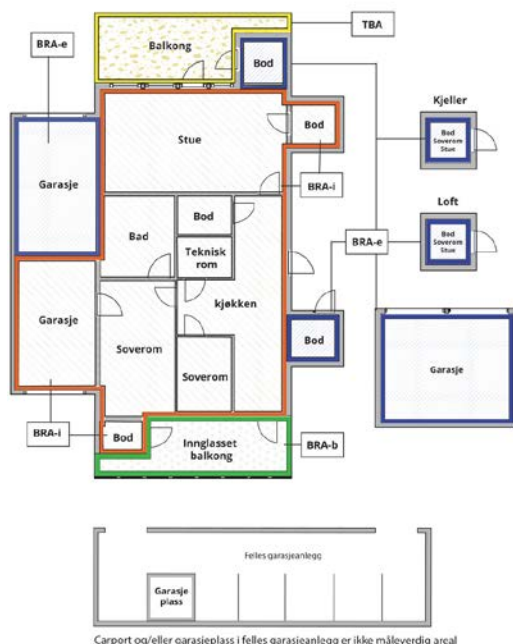
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	76	5		81	10
SUM	76	5			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod(underetasje)	

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er avvik i forhold til byggemeldte tegninger da kjøkken har skiftet plass med gjesterom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Armend Baftiu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	798		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øvregata 92							
Hjemmelshaver Baftiu Armend							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i sentralt område i Øvregata 92 i Haugesund kommune. Like utenfor sentrumskjernen i Haugesund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Det var mye snø på befaringsdagen og tomt er derfor ikke vurdert.

Tinglyste/andre forhold

Det er fast parkering og bod-plass i lukket anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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 enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

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

Armend Baftiu

Boligen

Øvregata 92

5528 Haugesund

1106-40/798/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ 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?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Åkra elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Elbillader og sikring

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Malermester Tørresdal

Beskrivelse av arbeidet: Kledningsarbeid og maling

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.

Til

Sameiet Øvretunet, Øvregata 92

Vår referanse:
1509260049

Vår saksbehandler:
Jenny Haga

Telefon:
404 86 767

Vår dato:
09.02.2026

Megleropplysninger på Øvregata 92 - gnr. 40, bnr. 798, snr. 4 i Haugesund kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Armend Baftiu

Adresse
Øvregata 92, 5528 Haugesund

Fødselsdato
19.04.1995

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

Navn på			
Styreleder	Navn JON ARNE VALLEN	Tlf. 90632562	E-post JONARNE@HAUGSVETT.NO
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 40	Bnr. 798	Snr. 4
	Kommune HAUGESUND		
Sameiets org.nr:	984285124		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:	-		Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☒ Ja ☒ Nei	
Føreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei	
Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringselskap og polisenr. GJENSIDIGE	
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei	
		Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisenr.	
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	
Plassens nummer:		4123 3456789 10 4	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Parkering følger leiligheten	
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei	
Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr	

DET ER MULIG Å LAD BATTERI BIL OG GIGAR AV LEILIGHETEN DE KÅR
ALLÉ UTGIFTER MED DETTA NOKO ARMEND BAFITU HAR GJORT.

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>DYREHOLD ETTER AVTALL MED STYRE.</i>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr <i>NEI 0,0</i>			
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr <i>124397,-</i>		Kr <i>14088,-</i>	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr <i>2200,-</i>	Er det restanse?	<i>?</i>	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr <i>?</i>
Forfallsdato:	<i>20. I KVARTAL</i> <i>MÅNAD</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>GRUNNPÅKKET NETTVERK</i> <i>FORSIKRING AV BYGG, FELLESTRØM I GARASJE OG UTELYS</i>			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		<i>1,00</i>	Seksjonens renteutgifter kr:		<i>0,00</i>
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr <i>1200,-</i>	Kontonummer for betaling: <i>3240.05.35751</i>		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr <i>0,00</i>	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Sameiet Øvretunet, Øvregata 92

Haugesund 160226

Sted, dato

Signatur

Jon Arne Valen

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Jenny Haga
Eiendomsmegler MNEF
jenny.haga@aktiv.no

forslag til mal for leieboere

ORDENSREGLER.

1. Leieboerne er ansvarlige for at leiligheten holdes i god stand. Innvendig vedlikehold er for leieboerens egen regning. Skader på hus og leilighet som leieboeren er årsak til må erstattes av denne.
2. Leien skal betales forskuddsvis den 1ste hver måned. Leieboeren er forpliktet til å sørge for punktlig innbetaling av husleien uten varsel fra styrets side. Unnlatelse av innbetaling for mer enn tre måneder kan medføre oppsigelse av leieforholdet.
3. Leieboeren har plikt til å sørge for rydding og renhold samt klipping av felles plener. Dessuten må alle delta i rydding av felles arealer. Klipping av felles hekker bør samordnes for å få et mest mulig ensartet utseende.
4. Bosstativene skal kun benyttes til husholdningsavfall. Aviser og andre papirsaker samt papp-esker må ikke kastes heri. Dersom bosstativene er fulle, må en ta vare på søppelet sjøl inntil stativene er blitt tømt. Den enkelte skal selv sørge for at det til enhver tid er rent og ryddig rundt bosstativene.
5. I toalettene må det ikke kastes tekstilavfall o.l. som kan forårsake tilstopping av kloakksystemet.
6. Den som henger opp tøy på tørkeplassen skal alltid passe på at en snor er ledig for eventuelle andre.
7. Parkering av biler på selskapets område må skje på en slik måte at den ikke hindrer adkomst for andre biler som skal frem til leilighetene. Dette gjelder også besøkende. Det er ikke tillatt å plassere uregistrerte biler på selskapets område.
8. Generelt understrekes at leieboerne skal ta hensyn til sine naboer slik at disse ikke blir genert av unødig bråk eller forulempet på annen måte. Vanligvis skal det være ro i leilighetene til rimlig tid om kveldene.

(Vedtatt på selskapets generalforsamling 3/3 1969)
A/S HOLLENDERHAUGEN

SAMEIEVEDTEKTER FOR SAMEIET ØVRETUNET, HAUGESUND

vedtatt i stiftelsesmøte 11. oktober 2000

1. NAVN

Sameiets nav er Sameiet Øvretunet, Haugesund

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette

3. EIENDOM

Eiendommens matrikkelbetegnelse er gnr. 40, bnr. 789 – Øvregaten 92, Haugesund. Eiendommen er seksjonert og oppdelt i til sammen 9 boligseksjoner. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal. Samtlige seksjoner har tilleggsareal i hovedbygningen: garasje plass med tilhørende bod.

Alle deler av eiendommen som i henhold til seksjonsbegjæringen ikke omfattes av seksjoner, er fellesanlegg. Tomten eies i sameie mellom seksjonseierne.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon.

Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødigg eller urimelig ulempe for eierne eller brukerne av andre seksjoner. Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminneligg flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendigg bygningsmessigg forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessigg forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende. Styret kan nekte samtykke uten saklig grunn.

5. SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier.

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av februar måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- a) Styrets årsberetning
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap of foregående år
- c) Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år
- d) Valg av styre og eventuelt av revisor
- e) Andre saker som nevnt i innkallingen

6. STYRET

Sameiet skal ha styre på 3 medlemmer (formann, kasserer og sekretær) og en varamann, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for to år om gangen. Første gang velges sekretær og varamann kun for ett år.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen. Styret kan ansette/ engasjere vaktmester. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/ godtgjørelse og instruks for stillingen. Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet og fastsette han lønn/ godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet.

Sameiets midler innsettes på bankkonto. Kontoen disponeres i fellesskap av kassereren og ett styremedlem.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/ instruks. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter som eiendomsrett og drift av fellesanlegg, som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, medfører. Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til vedlikehold av bygning og fellesanlegg, utvendig belysning av fellesområder, vaktmesterordning, forsikringspremie og forretningsførsel m.v.

Faste utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

Fellesutgiftene fordeles likt med 1/9 på hver eierseksjon..

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se § 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierne andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjenning av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold, reparasjon og renhold av alle deler av eiendommen som ikke er undergutt eksklusiv bruksrett samt av alle felles ledninger og innredninger. Videre besørger styret alle felles utearealer tilstrekkelig opplyst.

10. FORSIKRING

Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få slik dekning hos norske selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. for øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

Betaling av egenandel ved bruk av huseierforsikring

Huseierforsikringen som tegnes av sameiet dekker skade på vegger, tak, gulv og fastmontert interiør som kjøkken- og baderomsinnredning. Det vil si alt man ikke tar med seg når man flytter.

Ved skade som har oppstått inne i en leilighet vil det i utgangspunktet være eier av leilighet der skade oppstår som er ansvarlig for å dekke egenandel dersom huseierforsikring benyttes til utbedring av skade. Unntak er dersom det oppstår lekkasje i røropplegg, som ikke er forårsaket av beboer i leilighet. Ved skade påført utenfra, eksempelvis lekkasje fra tak, dekker også sameiet egenandel.

Regnskap for Sameiet Øvretun 2025

	2025		2024	
	INN	UT	INN	UT
Husleie - innbetalinger	235 600		237 800	
Ekstraordinær innbetaling til maling 2024			90 900	
Strøm / Internett/ TV		65 611		66 165
Forsikring		59 478		41 148
Kommunale avgifter		22 250		45 650
Maling av bygget				216 711
Vedlikehold		9 037		9 801
Trappevask og matter		13 200		14 050
Gebyr bank		96		101
Korrigerings				
SUM	235 600	169 672	328 700	393 626
Resultat for året, overskudd 2025, underskudd 2024		65 928		-64 926

Inngående saldo	49 884		114 810	
Resultat for året	65 928		-64 926	
Utgående saldo	115 812		49 884	

Haugesund, 05.02.26



Jon Arne Valen
For Sameiet Øvretun



Astrid Grimstvedt
Revisor

Årsmelding for Sameiget Øvretun.

I styret har vore Arnt Hugo Thomassen og Jon Arne Valen.

I 2024 har heila bygget vårt vorte malt samt rekkverg - gjerder.

Arnt Hugo har laga til ein reol i fellesboda til bildekk og detta vart veldig bra.

Det er sett inn to nye fjører på garasjeporten.

Av felles dugnad har me hatt ein dag med rydding utforbi, feiing av garasje dørken, rydding i hagen, vask av husvegg samt bortkjøring av hageavfall.

HMS sjekklista vart levert ut og hengt opp i 2022.

Brann instruks er laga til og levert ut til alle.

Branninstruks vart også hengt opp i utgangsparti i begge inngongar samt garasje.

Regnskap for 2024 er utført og gjennomgått. Inneståande i bank ved årsskifte var kr 49883,00

Ikkje alle var ajour med husleiga ved årsskifte, men i skrivande stund er alle ajour.

I fellesboda er det sett ei flaska til kvar leilighet med avlaups-opnar og dykk hentar sjølv der.

Huks å spyla godt med varmt vatn etter at du har hatt avlaups-opnar i slukane.

Gi beskjed dersom det er tomt så skal me kjøpa inn meir.

Detta med sluk - avløp er veldig viktig at alle passar på slik at me unngår vannskade.

Det er eigar sitt ansvar og sjå til at avlaup til ei kvar tid er opne og fungerer som det skal.

Vedlikeholdsplikten kviler på eigar av leiligheten.

Det er eigar av leiligheten som må dekkja egenandelen ved vannskade når vedlikeholdsplikten ikkje er overholdt.

Kan alle som leiger ut leiligheten sin oppgi namn, mail og tlf. nr til dei som bur der ?

Detta går på tryggleiken, me må veta kven me skal kontakta dersom det skjer noko uforusett.

Nokon er kanskje uheldig å mista nøkkel til leiligheten og då er det Certego ved meieriet som lagar nye, på kvar nøkkel står det OGL116 samt ein K med eit tall bak som refererar til leilighet.

Jon Arne Valen er rekvrent av nøklar og eg sender då ein mail til Certego som lagar nøkkel, alt er gjort på omlag 4 minutt. Det er eigar av nøkkel som betalar for nøkkel ein nøkkel kostar omlag kr 700,-

Det er lurt å notera ned nr på nøkkel.

Sykklar, sparkar og lignande skal ikkje lagrast i trappeoppgong, me har garasje til detta.

Beste helsing styret

Arnt Hugo Thomassen

Jon Arne Valen

Ferdigattest.

Byggemelding av **2 - 8 - 1965** vedr. **Nybygg - garasje for 14 biler**
 på nr. **98 Övregata**

Byggherre **Kaare M. Eileraas**

Ansvarsh. **Einar Wahlström**

godkjent **26 - 1 - 66** sak **38/66**

Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong **Aluminium**

i ----- etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate ----- m² + garasje for **14** biler **210,-** m²

Bygget inneholder
 og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted

Oppvarming:

Loddpiper:

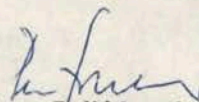
Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1 ste etasje: i 4 de etasje:

I 2 nen etasje: i 5 te etasje:

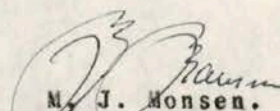
I 3 dje etasje:

Haugesund, den **14 - 3 -** 19 **67.**

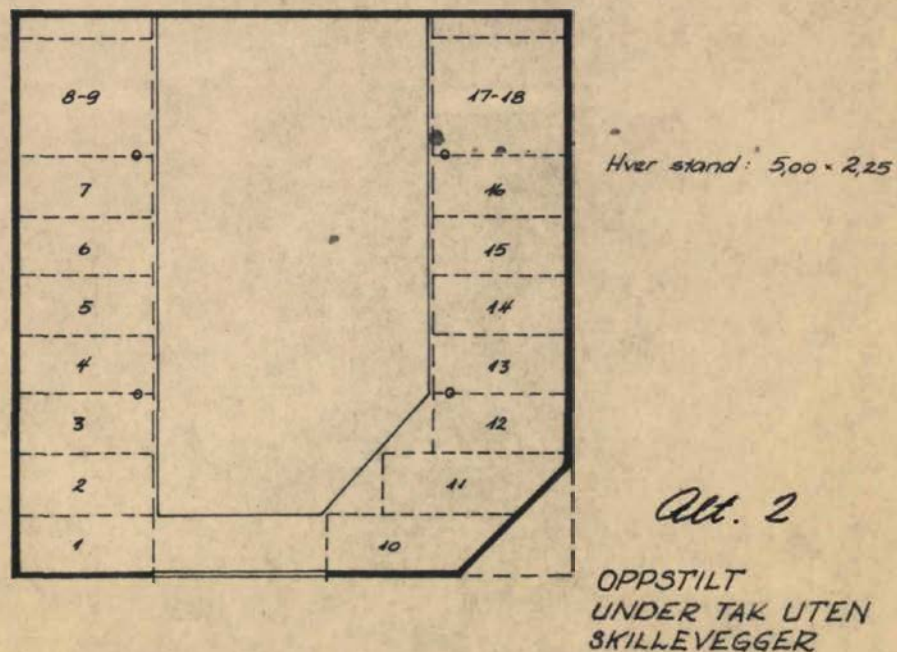
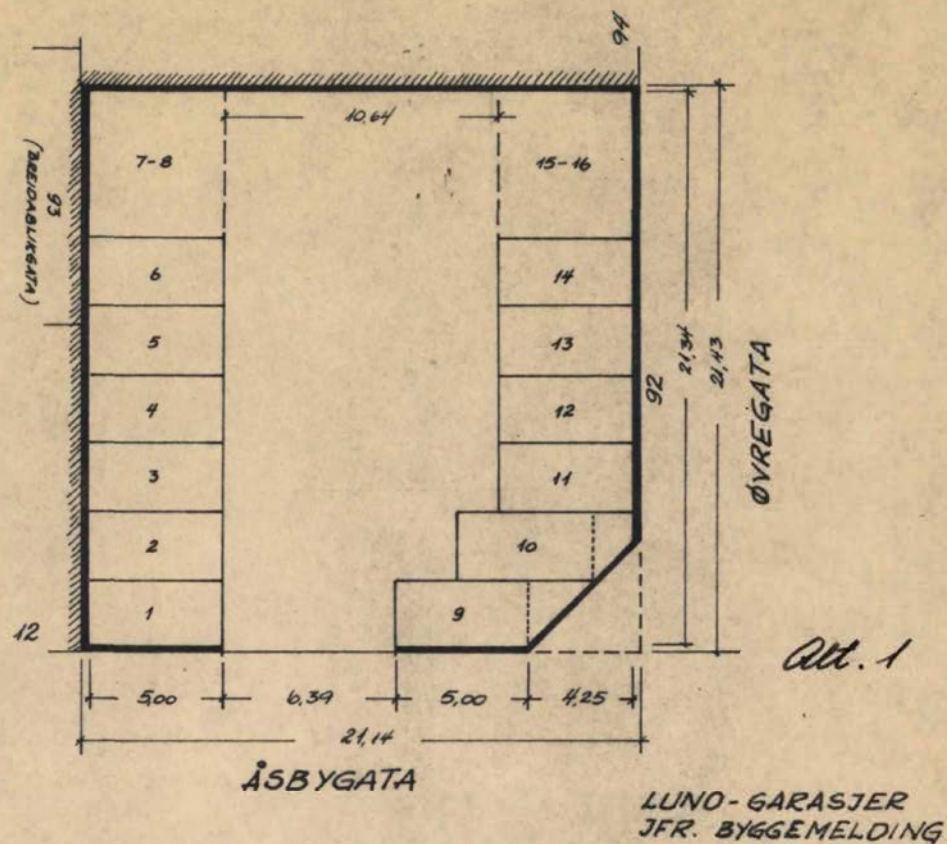

Per Frøiland

Bygningssjef.

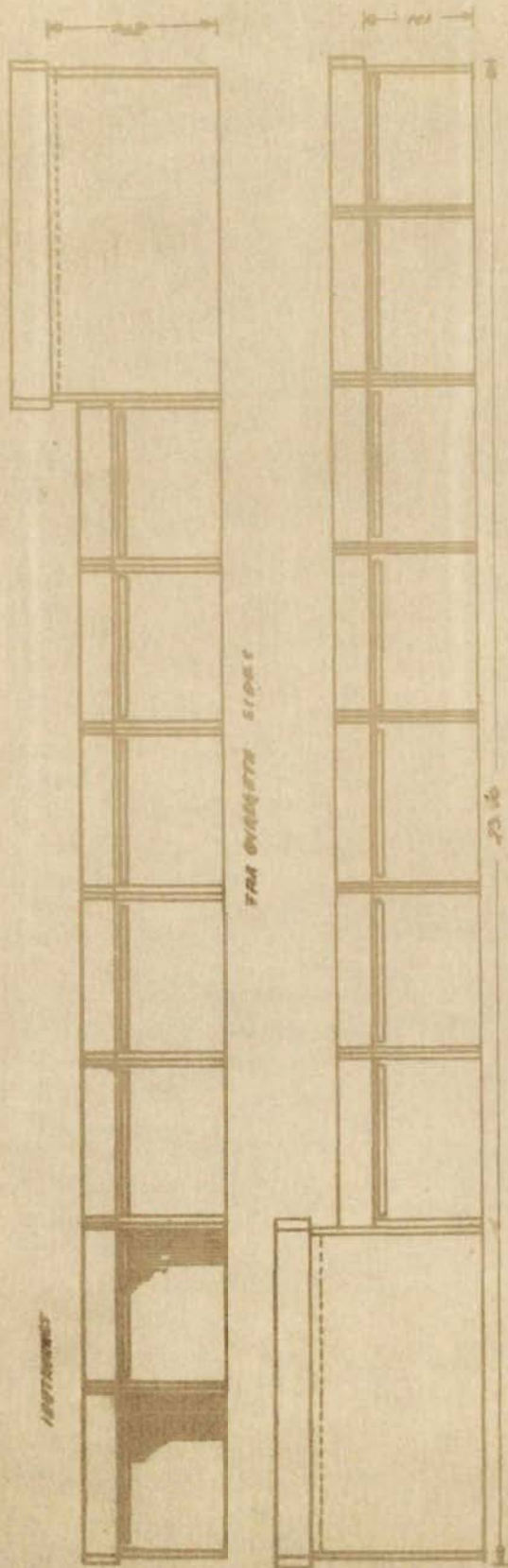
Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.


M. J. Monsen.

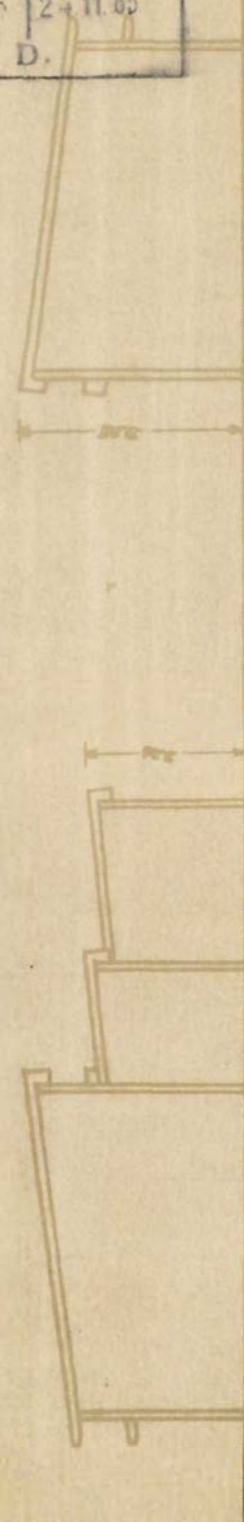
Bygningsinspektør.



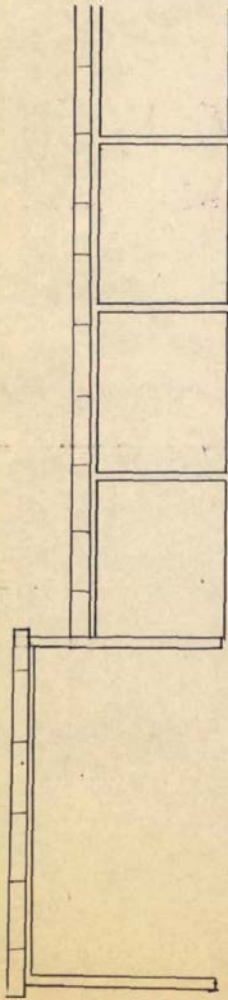
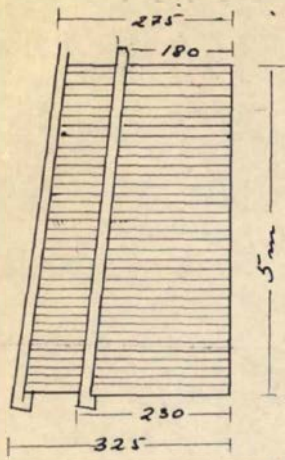
28/8-65 J.B.J.



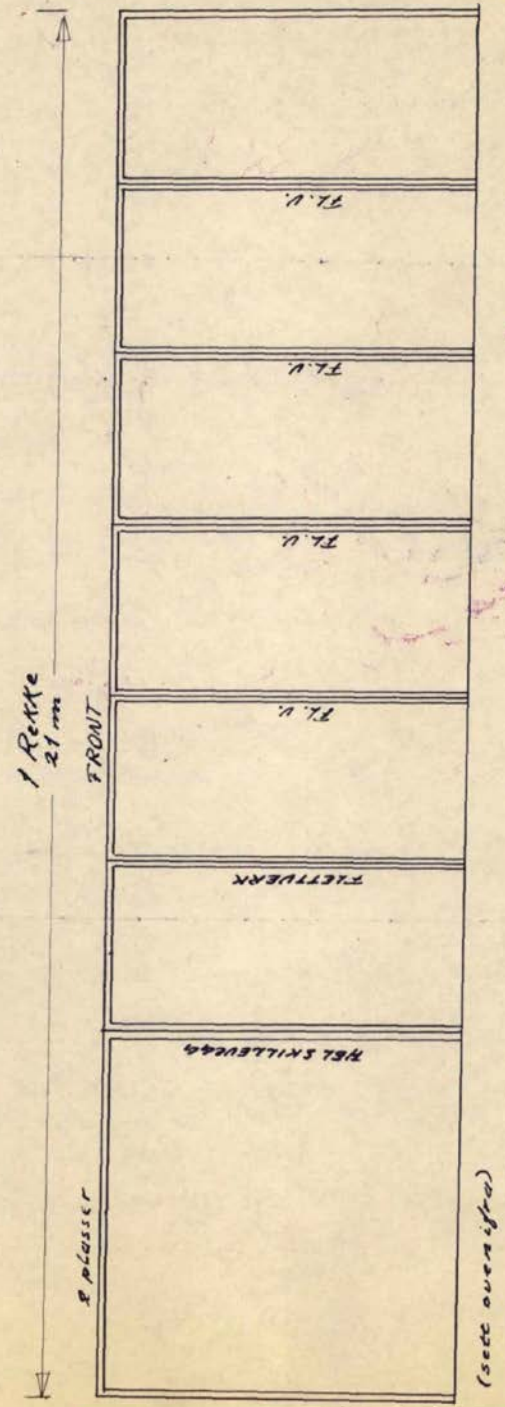
KOMM. DER TET.
07986 | 24.11.65
D.



GARSTENBERG BUDY-ENTWURF
ANLEGER SEIT 1911 DLE SEITE
LUNO PRODUKTE



550mm + 500mm + 263mm + 269mm = 2134mm



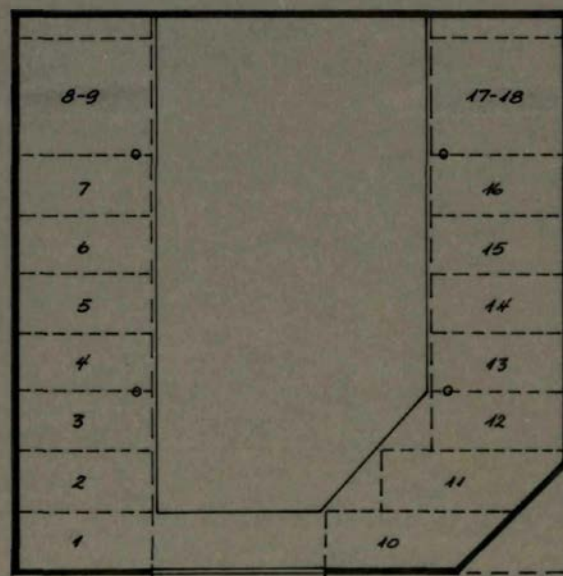
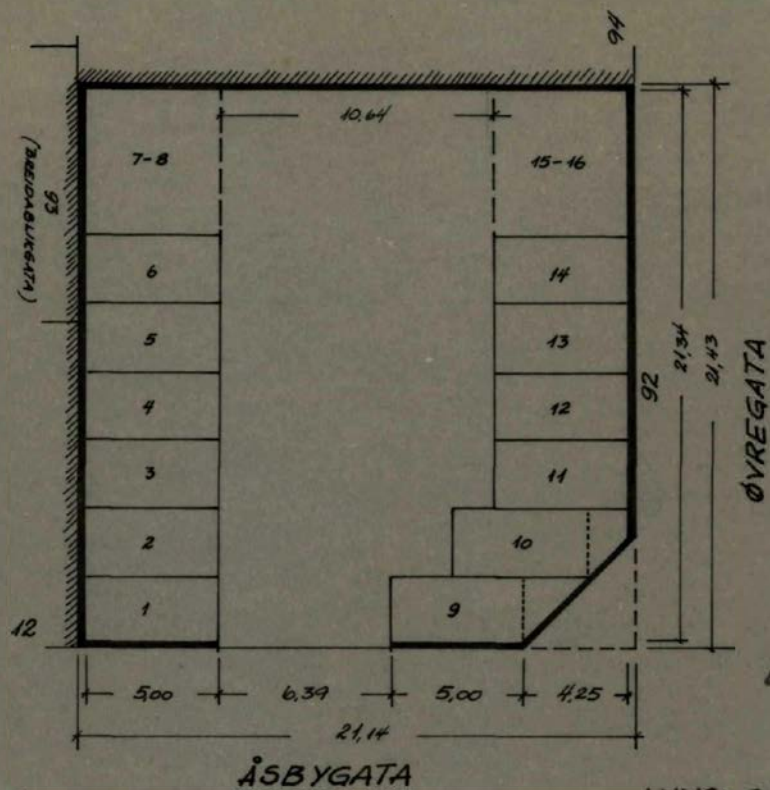
KOMM. DEP. TET.
07986 | 24.11.65
D.

LUNO PRODUKTER
Hillevågsvæien nr 100
Telefon 28799.

REGULERINGSEIENET 19/8-65

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Jnr.: 591/65-2/8
Behandlet: 3/11-65
Sak nr.: 664/61

Haugesund Helseråd
635
12/65



Hver stand: 5,00 x 2,25

28/8-65 J.L.F.



HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

Deres ref.

Vår ref.
36271/00
98/30019
40/798

Saksbehandler
Ben Kåre Bårdsen
Tlf. 52 73 42 13

Dato
10.11.00

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass			Gnr.	Bnr.	
Øvregt 92.			40	798	
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.	
Nybygg	9stk Leiligheter	30.12.98	23.03.99	BD.0311/98	

Byggherre: Øvregata A/S, Strandgt. 120, 5527 HAUGESUND.
Anmelder: Garvik A/S, Sævelandsvik 4275.

Ansvarshavende

Betongarbeider : Malvin Vame A/S
Gravearbeidet : ATF Maskin og Transport A/S pb. 25
Trearbeidet : Reidar Garvik v/ Garvik A/S
Rørleggerarb. : Amundsen VVS

Adresse
4270 Åkrehamn.
4275 Sævelandsvik
4275 Sævelandsvik
4250 Kopervik

Brukstillatelse gitt 30.08.00

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift 10.11.00

Magnus Fredheim
for Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

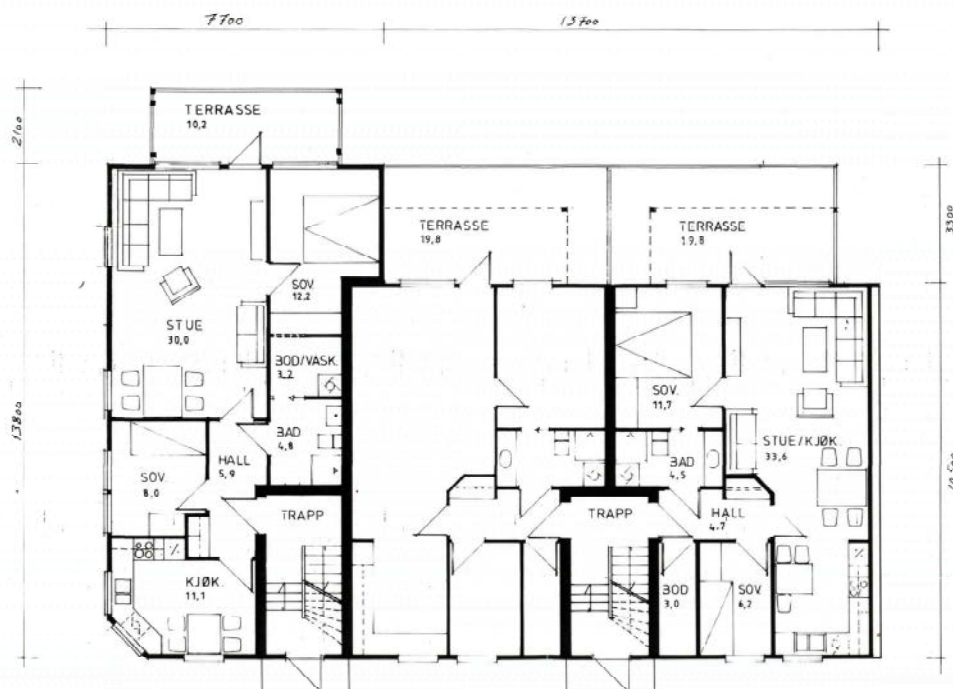
Ben Kåre Bårdsen
Ben Kåre Bårdsen
Avd.ing

NB. Oppgjør vedr. asfaltering av gate og fortau faktureres av driftsavdelingen v/ Hilbjørg Fludal.

Sendes til: Byggherre, anmelder, ansvarshavende og feiermester.

Sentralbord: 52 73 43 00
Telefax: 52 73 42 72

Postadresse: Sektor for teknisk drift
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund



PLAN 1. ETG.

- LEILIGHET 1 A: BRA-K 76,5 M² / 3A 76,5 M²
 LEILIGHET 1 B: BRA-K 66,1 M² / 3A 66,1 M²
 LEILIGHET 1 C: BRA-K 66,1 M² / 3A 66,1 M²

3	TEKNISSER	18.05.98	18.05.98
A	Rev. Byggetilstand (klikken, stue, vindu)	TEGN	TEGN
REV	REV. GJELDER	TEGN	TEGN
ØVREGATEN 92 AS		Adressen	1:100
LEILIGHETER		TEGN	TEGN
PLAN 1. ETASJE		TEGN	TEGN
9720 - 02		Rev.	B
VIRKES		Prosjekt 351, Byggetilstand	18
Arkitekt		Bygghuset	18
Prosjektadministrasjon		Bygghuset	18
Saksbehandler		Bygghuset	18
Denne tegning er beskyttet ved lov og kan ikke kopieres eller iverksettes uten tillatelse.		Bygghuset	18





FASADE MOT VEST



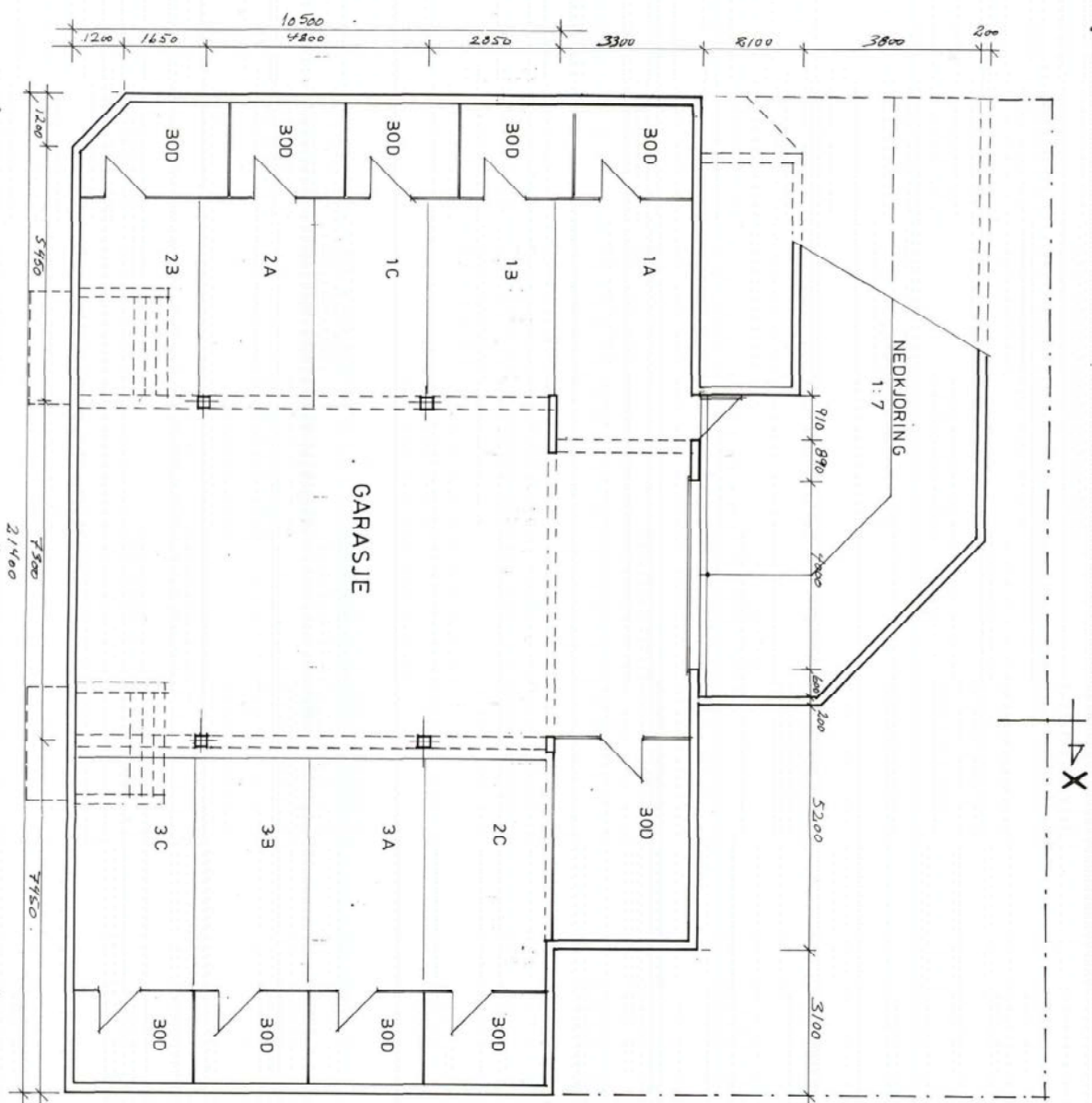
IS	TARFØR, TERRASER		Rev.	04.03.99	
A	Rev. byggemelding (kledning)		niv/gvb	18.09.98	
REV.	REV. GJELDER		År	TEGN. DATO	
ØVREGATEN 92 AS			Målestokk.	Tegn.	23.12.97
			1:100	Kontor	30.12.97
LEILIGHETER			Flereid.		
FASADE MOT VEST			Tegn.nr.:	9720 - 07	Rev.: B
VIKANES arkitekt prosjektadministrasjon takster			RIF • NAL • NTF Postboks 101, Strømøyt, 48 5000 Haugesund Telefon: 02 72 87 87 / 940 74 340 Telefax: 02 72 85 41		
			Denne tegning er beskyttet ved norsk lov om eiendomsretten til åndsverk og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes		

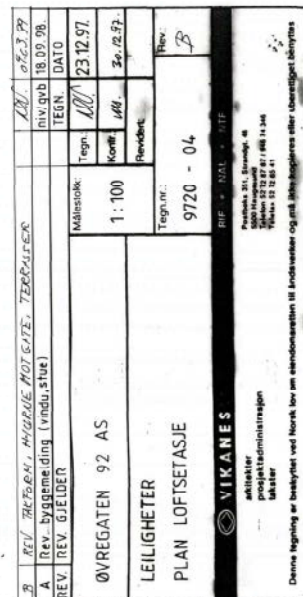


FASADE MOT SÖR (mot Åsebygt.)



IS	REV. TAK + HVORRE		08.03.99
A	Rev. byggemelding (kledning, vinduer)	niv/gvb	01.18.98.
REV.	REV. GJELDER	TEGN.	DATA
ØVREGATEN 92 AS		Målestokk:	Tegn.: 23.12.97.
LEILIGHETER		1:100	Kont.: 26.12.97.
FASADE MOT SÖR (mot Åsebygt.)		Revident:	
		Tegn.nr.:	Rev.: B
		9720 - 06	
VIKANES arkitekt prosjektadministrasjon sekster		RIF • NAL • NTF Postboks 201, Strandgt. 48 0404 Høyanger Telefon 02 72 87 87 / 848 74 346 Telefax 02 72 86 41	
Denne tegning er beskyttet ved Norsk lov om eiendomsretten til åndeverk og må ikke kopieres eller ullaestetlig benyttes			





LEILIGHET 3 A: 3RA-K 75,0 M² / 3A 75,0 M²
LEILIGHET 3 B: 3RA-K 65,7 M² / 3A 65,7 M²
LEILIGHET 3 C: 3RA-K 65,2 M² / 3A 65,2 M²

21400

Retureres etter tinglysing til

Losnegård, Kvale & Hetland AS
Sørhauggaten 109
5527 Haugesund

TINGLYST
HAUGESUND
SØRENSKRIVEREMBE
30 JUNI 2000
DOKNR. 2918

Begjæring¹⁾ om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboksdata

1. Eiendommen

Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festn	Snr
1106 Haugesund	40	798		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979393342	Øvregaten 92 AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	77	B	13				25				37				49			
2	B	67	B	14				26				38				50			
3	B	67	B	15				27				39				51			
4	B	77	B	16				28				40				52			
5	B	67	B	17				29				41				53			
6	B	67	B	18				30				42				54			
7	B	77	B	19				31				43				55			
8	B	67	B	20				32				44				56			
9	B	67	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				633		= nevner:		633											

4. Supplerende tekst 7)

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


Doknr. 2918 Tinglyst: 30.06.2000 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato _____ Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) _____



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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

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

7. Underskrifter

Sied, dato Haugesund 27.6.00	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Øvregaten 92 AS 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
---------------------------------	--	--

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ^{a)}	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

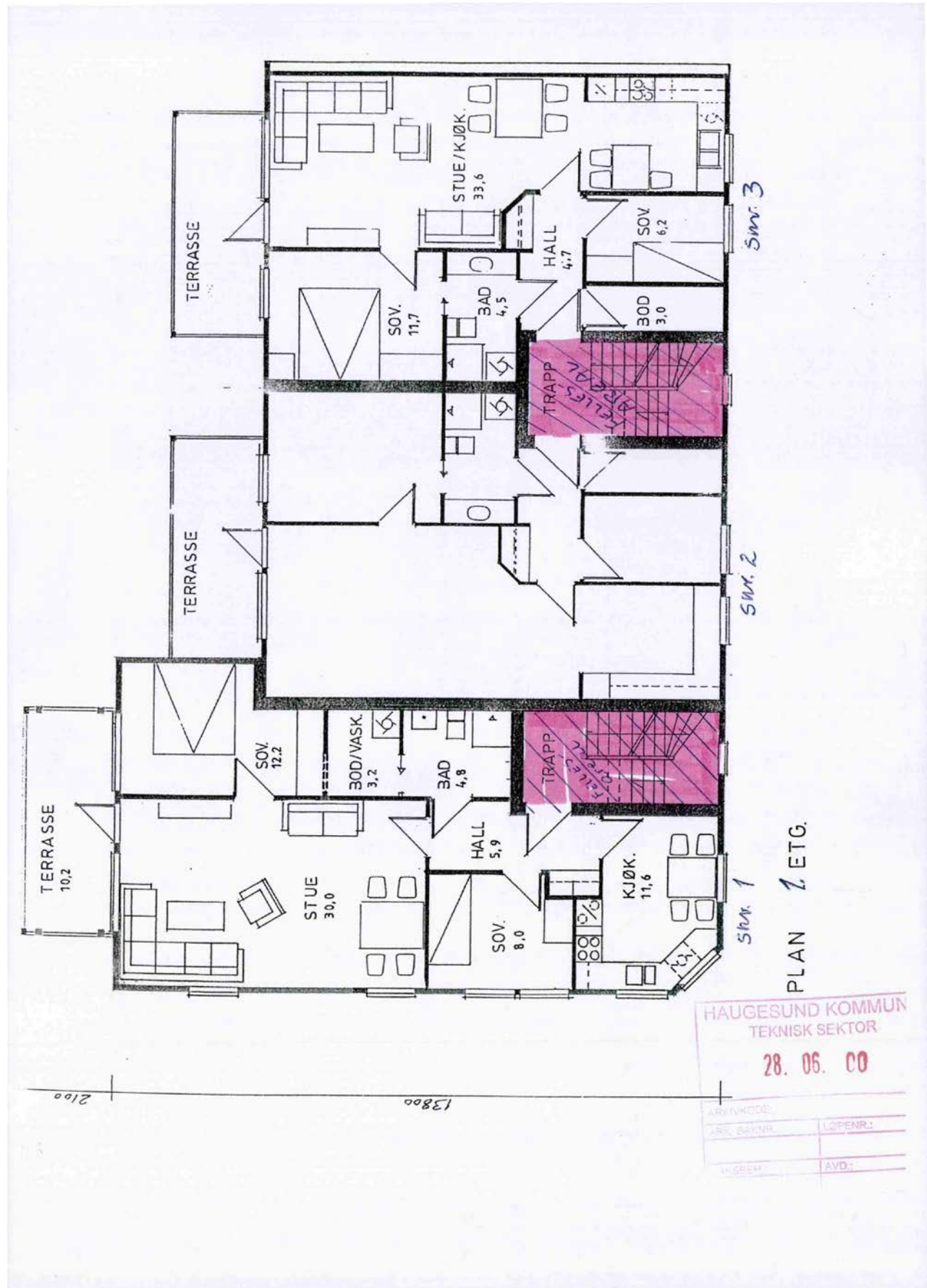
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ^{a)} ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festnr	Snr	kommune
40	798		1-9	Haugesund
Dato		Stempel og underskrift		
29/6-00		TEKNISK SEKTOR Bygg- og oppmålingsavdelingen HAUGESUND 		

Noter:

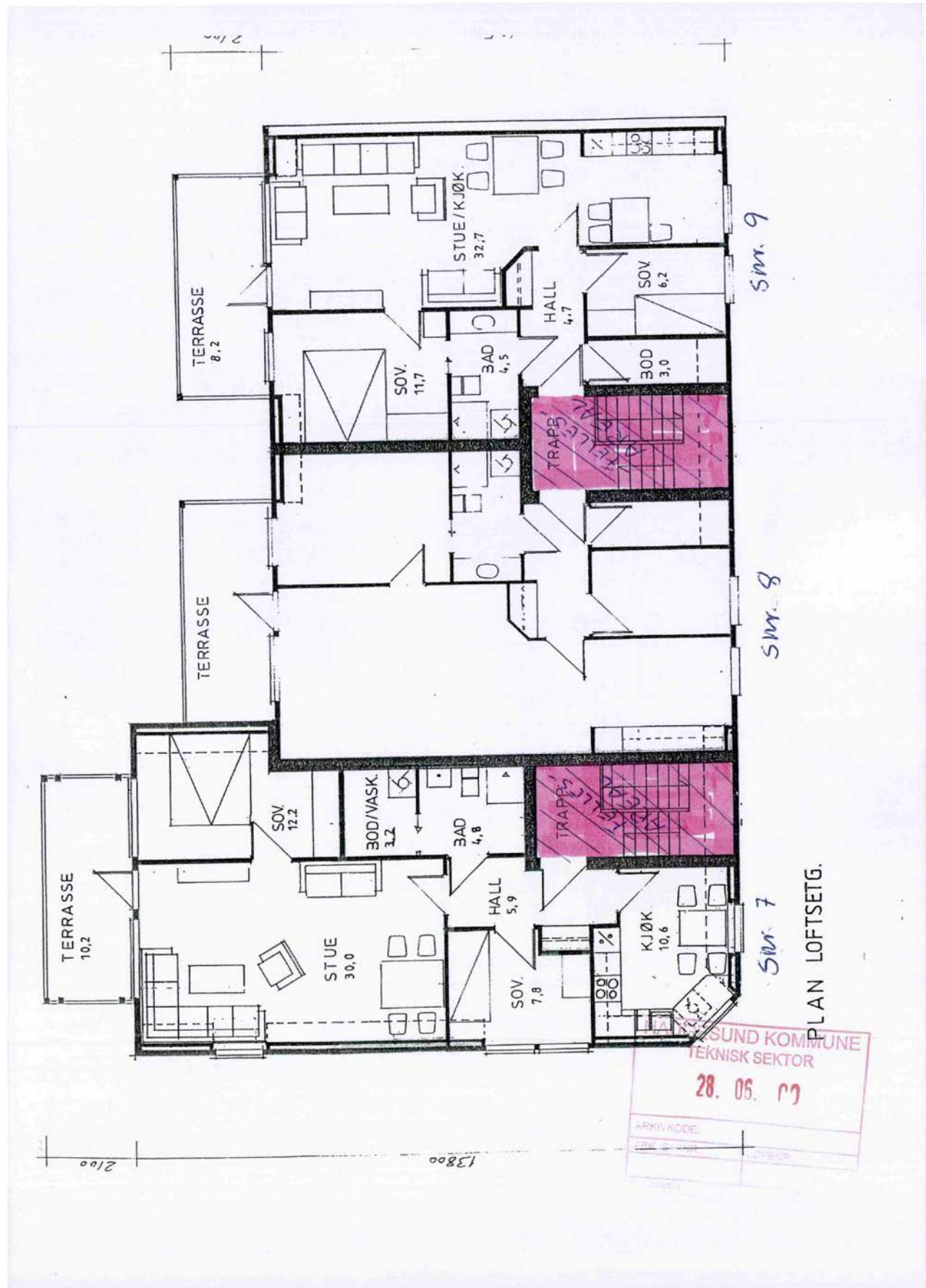
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

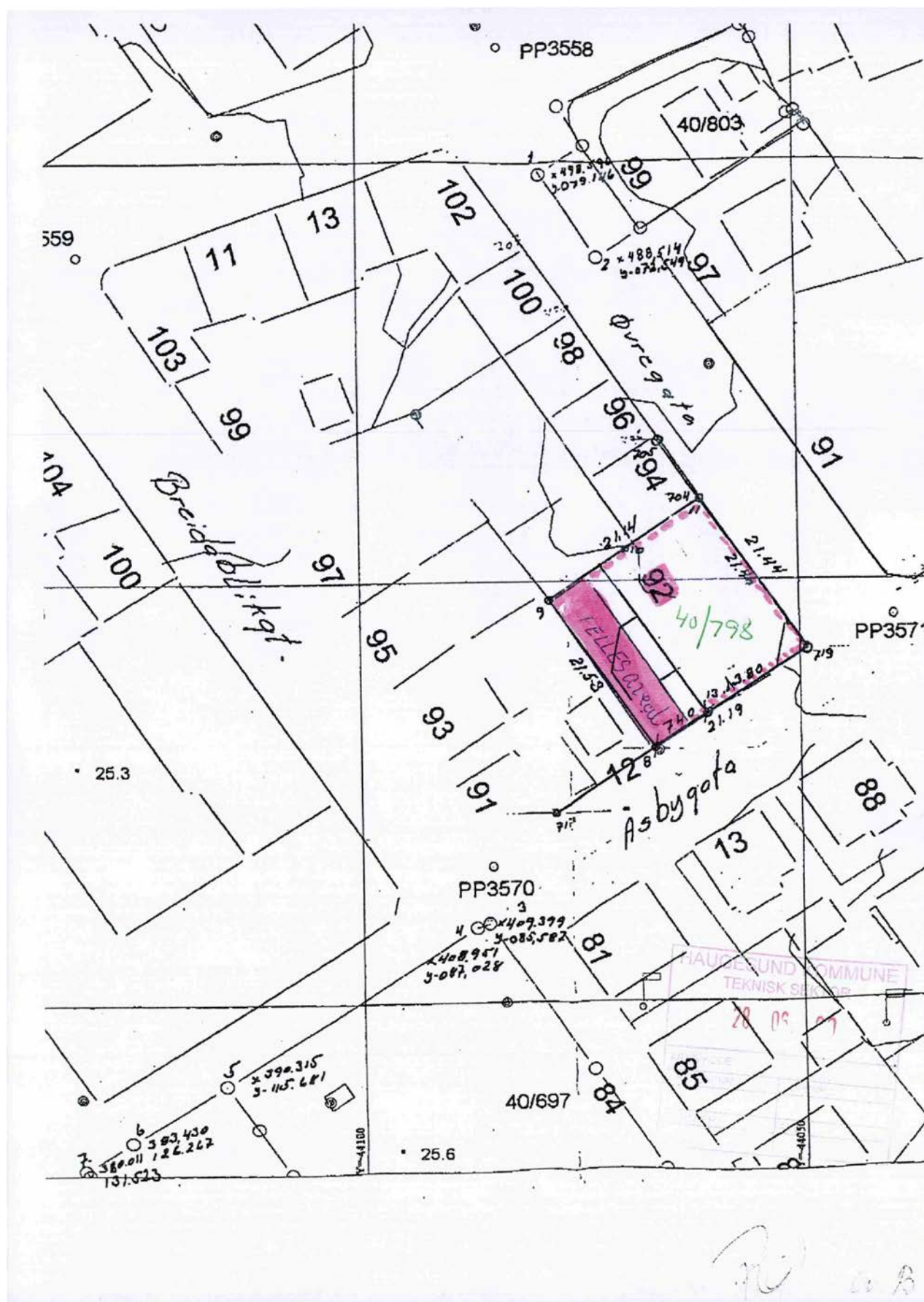
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
------	--











SITUASJONSKART

HAUGESUND KOMMUNE

Sektor for teknisk drift

Bygg- og oppmålingsavdelingen

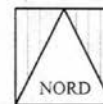
Vår referanse: NIG

Adresse: ØVREGATA 92

Gnr/Bnr: 40/798 28 05 09

Målestokk: 1:1000

Dato: 26/06/00





Øvregt. 92 A/S
Postboks. 25

4275 Sævelandsvik

TINGLYST
HAUGESUND
SORENSKRIVEREMBETE

14 FEB. 2000

DAGBOKNR.: 531

kommet

14 FEB. 2000

HAUGESUND
SORENSKRIVEREMBETE

Erklæring.

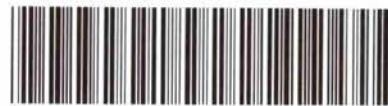
Eier av Øvregt. 92, G.nr. 40, Br. nr 798, er ansvarlig for framtidig
tilbakeslag i overvannsledning i underetasje inntil 90 cm over hovedledning.

✓

For Øvregt. 92 A/S

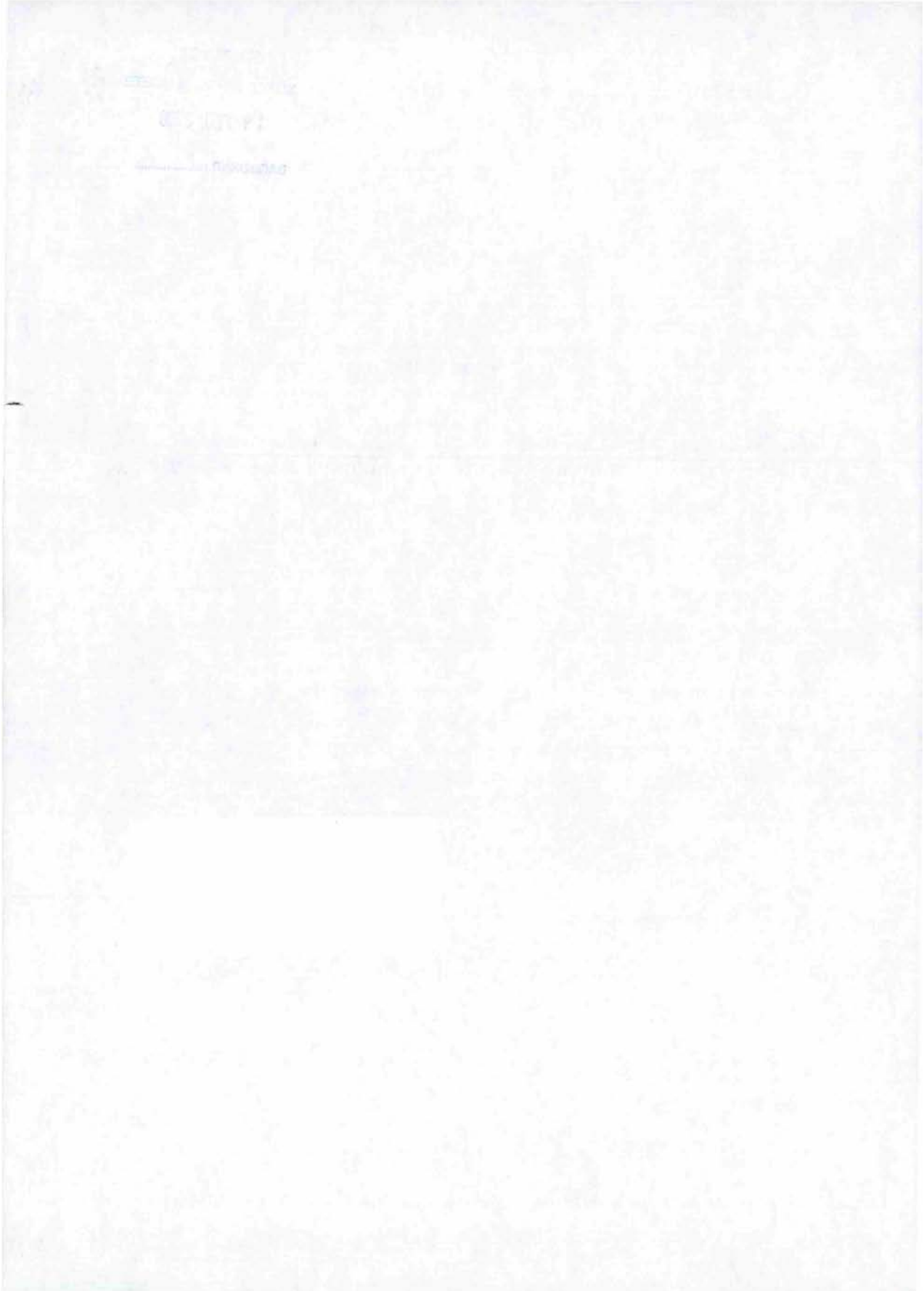
Tore Johannesen
daglig leder

Reidar Garvik
styreformann



Doknr: 531 Tinglyst: 14.02.2000 Emb. 046
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Øvregt. 92 A/S, Postboks 25, 4275 Sævelandsvik. Tlf. 52844750. Faks. 52844751
073303342



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	ØVREGATA 92	Beregnet areal	0
Etablert dato	29.06.2000	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	77/633	Bruk av grunn	()

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Del i samla fast eiendom | ☐ Grunnforurensning | ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| ☒ Bestående | ☐ Under sammenslåing | ☐ Kulturminne | |
| | ☐ Klage er anmerket | ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. | Frist fullføring: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	29.06.2000			40/798, 40/798/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAFTIU ARMEND F190495*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øvregata 92 5528 HAUGESUND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvregata 92	H0201	40/798/0/4	76	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Øvregata 92

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5528 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	518 Sentrum 18	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18688379		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	30.08.2000

1: Bygning 18688379: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 30.08.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	973
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	973
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	9

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.05.1998	10.07.1998	
Igangsettingstillatelse	09.12.1999	14.12.1999	
Tatt i bruk	30.08.2000	10.09.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvregata 92	H0201	40/798/0/4	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	3	235	0	235	0	0	0
H02	3	235	0	235	0	0	0
H01	3	235	0	235	0	0	0
K01	0	268	0	268	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 40/798

Bruksnavn	ØVREGATEN 92	Beregnet areal	759.6
Etablert dato	26.01.1918	Historisk oppgitt areal	760,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
 ☐ Del i samla fast eiendom
 ☐ Grunnforurensning
 ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
 ☐ Under sammenslåing
 ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
 ☐ Klage er anmerket
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
- ☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6591838	288678	0	Ja	759.6	



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 09.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	798	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Øvregata 92, 5528 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1700		
Navn	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.06.2022		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf		
Delarealer	Delareal	462 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	760 m ²	
	KPHensynsonenavn	H350_4	
	KPFare	Brann-/eksplosjonsfare	

Delareal	297 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Områdenavn	Veg
Delareal	760 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_3

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1024
Navn	Reguleringsplan for området vest for Karmsundgata mellom Dr. Eyes gate og Djupaskarvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.07.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1231/RL1024.pdf
Delarealer	Delareal 180 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 117 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Delareal 462 m ²
	Formål Boliger



Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 09.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	Gårdsnr.	40	Bruksnr.	798	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Øvregata 92, 5528 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 421,76 kr
Eiendomsskatt	4 152,00 kr
Vann	1 100,16 kr
Sum	6 673,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.55	1/1	0 %	1 054,55 kr	263,64 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1468.55	1/1	0 %	1 468,55 kr	367,14 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1152800 STK	4.00	1/1	0 %	4 611,00 kr	1 152,75 kr
					Sum	7 134,10 kr	1 783,53 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

HIM IKS

Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 11.02.2026

RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:

Gårds-/Bruksnr: 1106.40.798.0.4

Adresse: Øvregata 92

Eierkontakt: Baftiu Armend

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

1 stk lite abo renovasjonsavgift kr 2.655,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 1 boenhet

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside www.him.as for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 11.02.2026

Faktura for 1. termin 2026 ble fakturert 26.01.2026 med forfall 27.02.2026. Og er derfor ikke med i restansen. Ber om at denne betales før eierskifte.

Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.



Skatteetaten

Dato
18.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

JENNY EGELAND HAGA
Smedasundet 63 H0301
5528 HAUGESUND

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1106 HAUGESUND

Gnr 40 Bnr 798 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Øvregata 92, 5528 HAUGESUND

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 626 141
Som sekundærbolig:	kr 2 504 563

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Eiendomskart for eiendom 1106 - 40/798//4



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	759,60 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6591838	Øst	288678

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6591858,93	288683,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,38	
2	6591835,24	288697,81	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,72	
3	6591825,4	288681,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,07	
4	6591821,08	288674,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,51	
5	6591836,96	288664,65	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,50	
6	6591844,69	288660,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,01	



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park - nåværende
-  Ferdse - nåværende
-  Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
-  Gang-/sykkelveg bro - framtidig
-  Sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Farled - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 40/798/0/4
Adresse: Øvregata 92
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkes)
-  Almennyttig kirke
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Sykkelveg
-  Gangveg
-  Torg
-  Friområder
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Bolig/Kontor
-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål
-  Grense for rekkefølgeområde
-  Rekkefølgebestemmelser

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Bolig/forretning
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gatetun
-  Gang/sykkelveg
-  Park
-  Faresone - Annen fare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Øvregata 92 - Nabolaget Haugesund sentrum - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Haugesund stadion Linje NW180, 243, 245, 246, 260	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	97.6 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	12 min 1 km
Haugaland videregående skole 815 elever	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Haugesund sykehus, parkeringshus ...	4 min
Markedet, Haugesund	5 min



Kvalitet på skolene

Bra 73/100



Opplevd trygghet

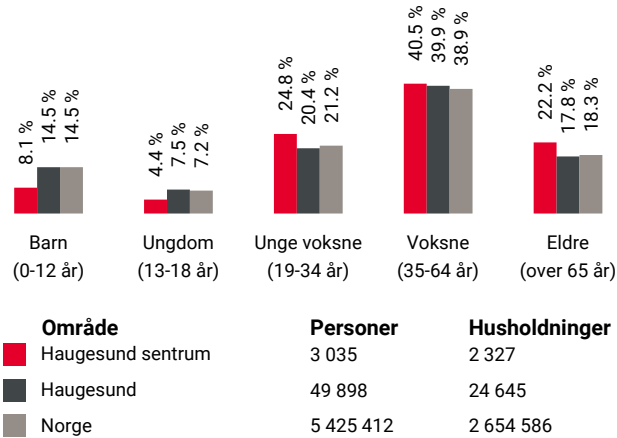
Veldig trygt 71/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Små barnehager Sentrum (0-5 år) 26 barn	3 min 0.3 km
Grid FUS barnehage	6 min
Espira Bråsteintunet barnehage (0-6 år) 77 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Helsehuset Post i butikk	3 min 0.3 km
Bunnpris Markedet PostNord	6 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 76/100



Serveringstilbud

Bra 71/100

Sport

⚽ Grytå 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Haugesund stadion 6 min 🚶
Fotball 0.5 km

🚴 Vici treningssenter 3 min 🚶

🚴 iTrain Haugesund 9 min 🚶

Boligmasse



■ 26% enebolig
■ 24% rekkehus
■ 12% blokk
■ 38% annet

Varer/Tjenester



Markedet

4 min 🚶



Boots apotek Ørnen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

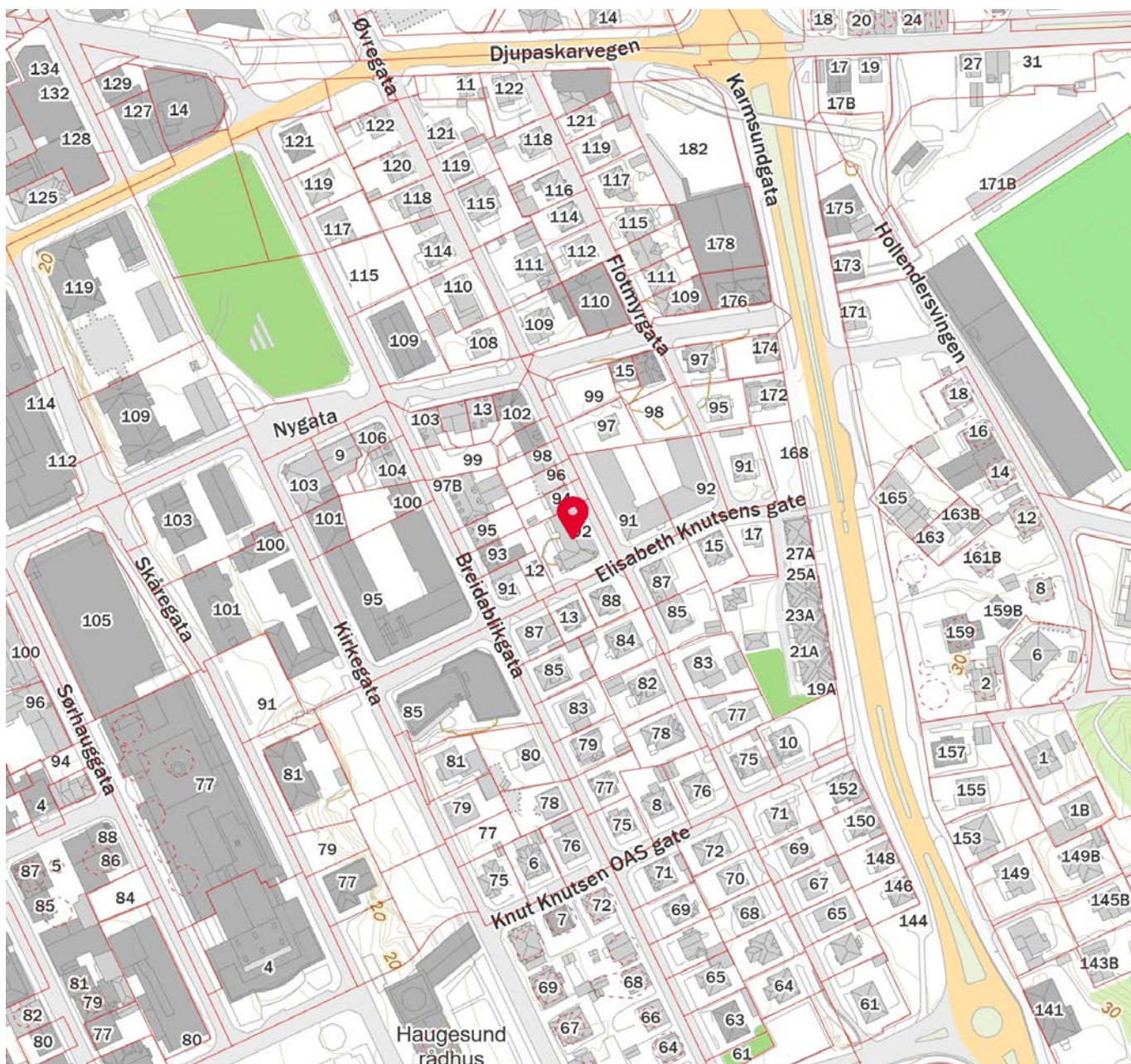
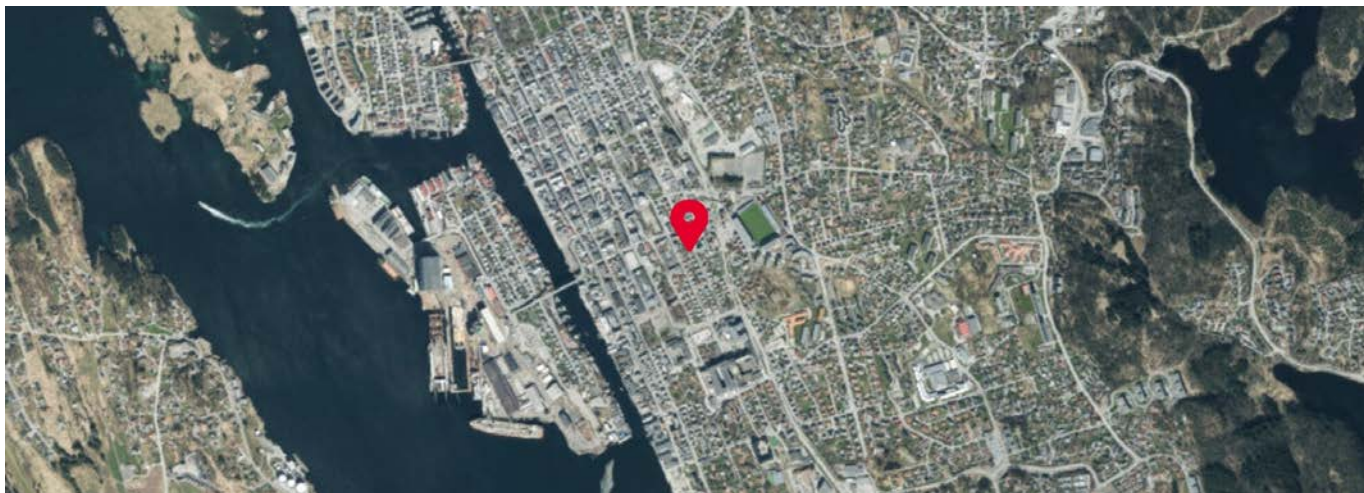


0% 65%

■ Haugesund sentrum
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Årsmelding for Sameiget Øvretun.

I styret har vore Arnt Hugo Thomassen og Jon Arne Valen.

I 2024 har heila bygget vårt vorte malt samt rekkverg - gjerder.

Arnt Hugo har laga til ein reol i fellesboda til bildekk og detta vart veldig bra.

Det er sett inn to nye fjører på garasjeporten.

Av felles dugnad har me hatt ein dag med rydding utforbi, feiing av garasje dørken, rydding i hagen, vask av husvegg samt bortkjøring av hageavfall.

HMS sjekklista vart levert ut og hengt opp i 2022.

Brann instruks er laga til og levert ut til alle.

Branninstruks vart også hengt opp i utgongsparti i begge inngongar samt garasje.

Regnskap for 2024 er utført og gjennomgått. Inneståande i bank ved årsskifte var kr 49883,00

Ikkje alle var ajour med husleiga ved årsskifte, men i skrivande stund er alle ajour.

I fellesboda er det sett ei flaska til kvar leilighet med avlaups-opnar og dykk hentar sjølv der.

Huks å spyla godt med varmt vatn etter at du har hatt avlaups-opnar i slukane.

Gi beskjed dersom det er tomt så skal me kjøpa inn meir.

Detta med sluk - avløp er veldig viktig at alle passar på slik at me unngår vannskade.

Det er eigar sitt ansvar og sjå til at avlaup til ei kvar tid er opne og fungerer som det skal.

Vedlikeholdsplikten kviler på eigar av leiligheten.

Det er eigar av leiligheten som må dekkja egenandelen ved vannskade når vedlikeholdsplikten ikkje er overholdt.

Kan alle som leiger ut leiligheten sin oppgi namn, mail og tlf. nr til dei som bur der ?

Detta går på tryggleiken, me må veta kven me skal kontakta dersom det skjer noko uforusett.

Nokon er kanskje uheldig å mista nøkkel til leiligheten og då er det Certego ved meieriet som lagar nye, på kvar nøkkel står det OGL116 samt ein K med eit tall bak som refererar til leilighet.

Jon Arne Valen er rekvrent av nøklar og eg sender då ein mail til Certego som lagar nøkkel, alt er gjort på omlag 4 minutt. Det er eigar av nøkkel som betalar for nøkkel ein nøkkel kostar omlag kr 700,-

Det er lurt å notera ned nr på nøkkel.

Sykklar, sparkar og lignande skal ikkje lagrast i trappeoppgong, me har garasje til detta.

Beste helsing styret

Arnt Hugo Thomassen

Jon Arne Valen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvregata 92
5528 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre