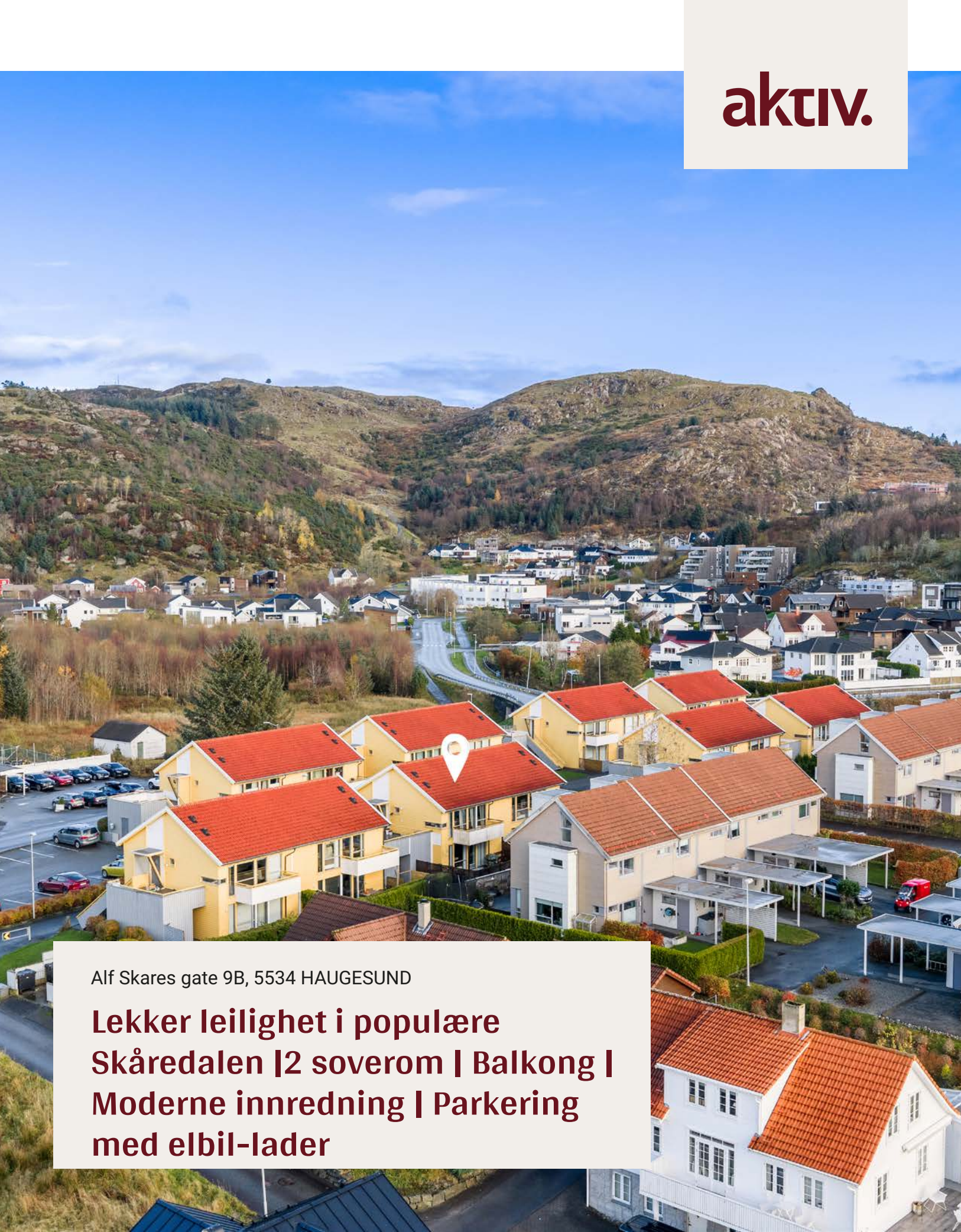




aktiv.

Alf Skares gate 9B, 5534 HAUGESUND

**Lækker leilighet i populære
Skåredalen | 2 soverom | Balkong |
Moderne innredning | Parkering
med elbil-lader**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

E-post kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 26 773,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 580 373,-
Felleskostn.: Kr 3 619,-
Selger: Stian Reiersen Ullensvang
Thea Iren Aas

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 67/67 kvm
Tomtstr.: 6481.3 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 113
Snr. 14
Oppdragsnr.: 1509250305

Lekker leilighet i populære Skåredalen | 2 soverom | Balkong | Moderne innredning | Parkering

Velkommen til Alf Skares gate 9B - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En flott og moderne leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten fremstår lys og luftig med delikate farger, moderne belysning og en gjennomtenkt planløsning. Den inneholder to gode soverom, et lekkert kjøkken, et stilrent bad som ble oppgradert i 2017, samt en romslig og innbydende stue med utgang til en solrik og trivelig balkong. Boligen disponerer også egen bod og felles parkeringsplass med elbillader.

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og svært populært nabolag i Skåredalen. Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg og fine turområder. Det er også gode bussforbindelser med busstopp like i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Energiattest	57
Nabolagsprofil	63
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 23 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 67 m² Gang, bad, vaskerom, to soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Nyere håndverkstjenester:

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

Det er skiftet terrassedør i 2022.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6481.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellesområder som er pent opparbeidet med plen, asfalt og diverse beplantning.

Utvendig bod er seksjonert som tilleggsdel for seksjonen.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Alf Skares gate 9B ligger i det attraktive og familievennlige området Skåredalen i Haugesund. Området er spesielt velegnet for familier med barn, etablerere og godt

voksne, og byr på en trygg og hyggelig bomiljø.

Boligen har kort avstand til flere skoler og barnehager, inkludert Skåredalen skole, som ligger kun 5 minutters gange unna, og Rufus friluftsbarnehage, som ligger 3 minutters gange fra eiendommen.

Det er gode bussforbindelser med busstopp like i nærheten, og flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Spar, som ligger et steinkast unna.

Skåredalen tilbyr flotte turmuligheter med nærhet til både skog og mark, perfekt for friluftsliv og rekreasjon. For de sportsinteresserte ligger Skåredalen flerbrukshall kun 7 minutters gange unna, med aktiviteter som ballspill og fotball.

Alt i alt kombinerer Alf Skares gate 9B en rolig og hyggelig atmosfære med nærhet til natur, gode fasiliteter og et levende lokalmiljø – noe som gjør dette til et ideelt sted å bo for både familier og enkeltpersoner.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et området hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Boligbygg med flere enheter oppført i 2004. Bygget er oppført på en ringmur i betong med betonggulv. Ytterveggene består av tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler. Saltaket er en trekonstruksjon av w-takstoler, tekket med takstein. Etasjeskillerne er utført i tre. Vinduene er i tre med tre-karm og isolerglass. Ytterdørene er av alminnelig god kvalitet, og terrassedøren ble skiftet i 2022. Balkongen er en trekonstruksjon, tekket med protanduk og har rekkverk i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport fra takstmann for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i enheten under, og har i den anledning blitt byttet ut rør fra vår enhet og ned

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Aibel

Beskrivelse: Rør fra dusj har blitt byttet ut etter lekkasje hos naboen under

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Sameiet har det på den ene parkeringsplassen

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Gjennom sameiet

Beskrivelse: Det ble byttet gelender på terrassen og fikset på kledning

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder:

Gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.

(Vaskerom er ikke godkjent ref pkt. ferdigattest.).

Standard

Lys og luftig stue med store vinduer som gir en behagelig og åpen romfølelse. De delikate fargene og spottene i taket skaper et moderne og stilrent preg. Herfra har du utgang til en flott balkong – ideell for både morgenkaffen og sene sommerkvelder.

Lekkert og moderne kjøkken med spotter i taket og åpen løsning mot stuen. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminert spon, noe som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Av hvitevarer er det integrert platetopp, stekeovn og frittstående oppvaskmaskin(disse hvitevarene medfølger i handelen).

Badet fremstår moderne og innbydende med lyse overflater, flislagt gulv med varme og baderomsplater på vegg. Her finner du vegghengt toalett, en stilren seksjon med servant og et lekkert dusjhjørne med integrert dusjnische.

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er innredet med et

romslig garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det andre soverommet har malte vegger i en delikat todelt fargekombinasjon, som gir rommet et moderne og personlig preg.

Funksjonelt vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegg og tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og plass til oppbevaring.

Lys og innbydende entrè/gang med åpen garderobeløsning.

Innvendige overflater

Gulv: Laminerte overflater fra 2021.

Vegger: Malt strietapet.

Himling: Tak-ess plater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav for rekkverkshøyder er 1 meter. Rekkverk her måler inntil 93cm. Det er også generelt værslitasje på utvendig overflater balkong.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: · Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i 25mm høyde fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Badegulvet er også på-støpt slik at det ikke er terskelhøyde. Det er også fast opp-kant i dusj som er noe høyere enn ved terskel. Tegn til noe kalk i dusj som kan være tegn på at det er liggende noe vann på gulv etter bruk.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Våtrom - 2. ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

- Våtrom - 2. ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: · Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun ventilering via ventil i vegg.

- Kjøkken - 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: · Det er avvik:

Ventilator fungerer ikke på laveste trinn.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 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 Det er generelt anbefalt med elkontroll om det ikke kan fremlegges dokumentasjon på utførelse og om det ikke har vært kontroll av anlegget siden det var nytt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, 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.

Av hvitevarer er det integrert platetopp og stekeovn og frittstående oppvaskmaskin (disse hvitevarene medfølger i handelen).

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Sameiet har i 2024 inngått en tjenesteavtale med Aneo Mobility tilknyttet ladeanlegg.

2023:

- utskifting av fasade, terrassedører og balkonger
- utskifting av kledning, trapper og mønet

2022:

- Terrassedøren er skiftet i 2022.

2021:

- Det er laminerte overflater på gulv(2021).

2017:

- Baderommet er oppusset i nyere tid(2017).

Parkering

I henhold til seksjonering har leiligheten parkeringsplass nummer 14. Dog. er det ikke fastsatte parkeringsplasser i henhold til vedtekter, men det skal være minst en parkeringsplass per leilighet, i tillegg til flere gjesteparkeringsplasser. Det er ikke tillatt å sette opp eller parkere campingvogner/bobiler på eiendommen uten styrets tillatelse. Biler skal ikke stå parkert i gaten mellom leilighetene, de kan kun stå der for av- og pålessing.

Per i dag praktiseres det som står i vedtektene ifølge styreleder i sameiet.

Felles parkeringsområde på østsiden har sju elbilladere tilgjengelig for beboerne. De som ønsker å benytte ladeanlegget, oppretter egen bruker hos Aneo. Det betales en månedlig abonnementsavgift, i tillegg til fakturering for faktisk strømforbruk.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002274990

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme, vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 13 769

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 3 485,-

Eiendomsskatt: Kr. 3 799,-

Vann: Kr. 2 818,-

Renovasjon (HIM): Kr: 3 667,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 596 247

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 384 988

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

65/2080

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, forretningsførsel, Telenorabonnement (Kr. 519, grunnpakke), avsetning til fremtidig vedlikehold etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 619

Andel Fellesgjeld

Kr 26 773

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.10.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Alf Skares gate 5-22

Organisasjonsnummer

986 465 626

Om sameiet

Sameiet har vedlikeholdssystemet "Vestbo vedlikeholdsplan" og HMS-løsningen "Vestbo HMS".

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 32408496216, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-10-2025: 7.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 17-10-2025: kr 856750

Andel av saldo: kr 26773

(siste termin 24-09-2033)

rente

IN-Ordning: Nei

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd -87 548,-

Årsresultat for 2024: underskudd -568 663,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Det er registrert en økning i felleskostnadene fra 01.01.2026. Fellesutgiftene øker til 3 040,- og Telenorabonnement til 579,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Nødvendig vedlikeholdsarbeid med en totalsum på ca. 4.000.000,-. Dette omfatter utbedring av dører, sprinkelanlegg, søppelcontainere, yttervegger og balkonger.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Ved salg av seksjon skal styret og forretningsfører meddeles ny eier.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det tillates ikke at hunder springer løse på sameiets område. Skader som hunder eller katter gjør på personer, klær eller barns leketøy er hunde-/katteeier selv ansvarlig for, og må betale erstatning for. Hunde-/katteeier er ansvarlig for at hunden/katten ikke griser til på gårdsplass eller friområde, og må selv sørge for at renhold og fjerning av ekskrementer og håravfall.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 113, seksjonsnummer 14 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/3/113/14:

07.01.2004 - Dokumentnr: 86 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere.

16.01.2004 - Dokumentnr: 266 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg.

MEGLERS KOMMENTAR: "Allmenheten har rett til å benytte gangveiforbindelse over parkeringsplassi øst. Rett til vedlikehold av nedlagte private og offentlige ledninger over eiendommen.".

24.06.2003 - Dokumentnr: 3102 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:3 Bnr:6

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:3 Bnr:113

07.01.2004 - Dokumentnr: 86 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/2080

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 32.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "boligblokk på 2 etasjer med 8 leiligheter" datert 15.01.2004.

At en ferdigattest foreligger betyr ikke nødvendigvis at arbeider som er utført på eiendommen i senere tid er godkjent eller byggemeldt.

Det foreligger byggemeldte tegninger og det er registrert avvik fra disse: Vaskerommet er byggemeldt som bod, er ikke brusendret hos kommunen, og er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.01.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger Bebyggelsesplan for Alf Skaresgate (plan-ID RL1393), som er en bebyggelsesplan i henhold til reguleringsplan. Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende fellesarealer for parkering, grøntareal, gangareal og avkjørsel. En mindre del av eiendommen er også berørt av eldre reguleringsplan Skåredalen sør (plan-ID RL1283), hvor et delareal på 75 kvm er avsatt til anlegg for lek.. 25.03.2003

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2014-2030 (plan-ID 1106plan-kp3), med ikrafttredelse 09.09.2015. I kommuneplanen er 6 404 kvm av eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse og 77 kvm er avsatt til nåværende friområde.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2023-2033 (plan-ID 202203).

Adgang til utleie

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.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

63 600 (Omkostninger totalt)

74 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 43 750,- (basert på prisantydning: Kr. 2 500 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf
Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger
kr. 17 900,- Markedspakke
Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar
Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse alle ink.
Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
Kr. 4 928,- Eierskiftegebyr
Kr. 4 500,- Opplysninger fra forretningsfører

Totalt kr: 109 213,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 000,-. 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

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Hutcheson Ekrene
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
kristoffer.h.ekrene@aktiv.no
Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

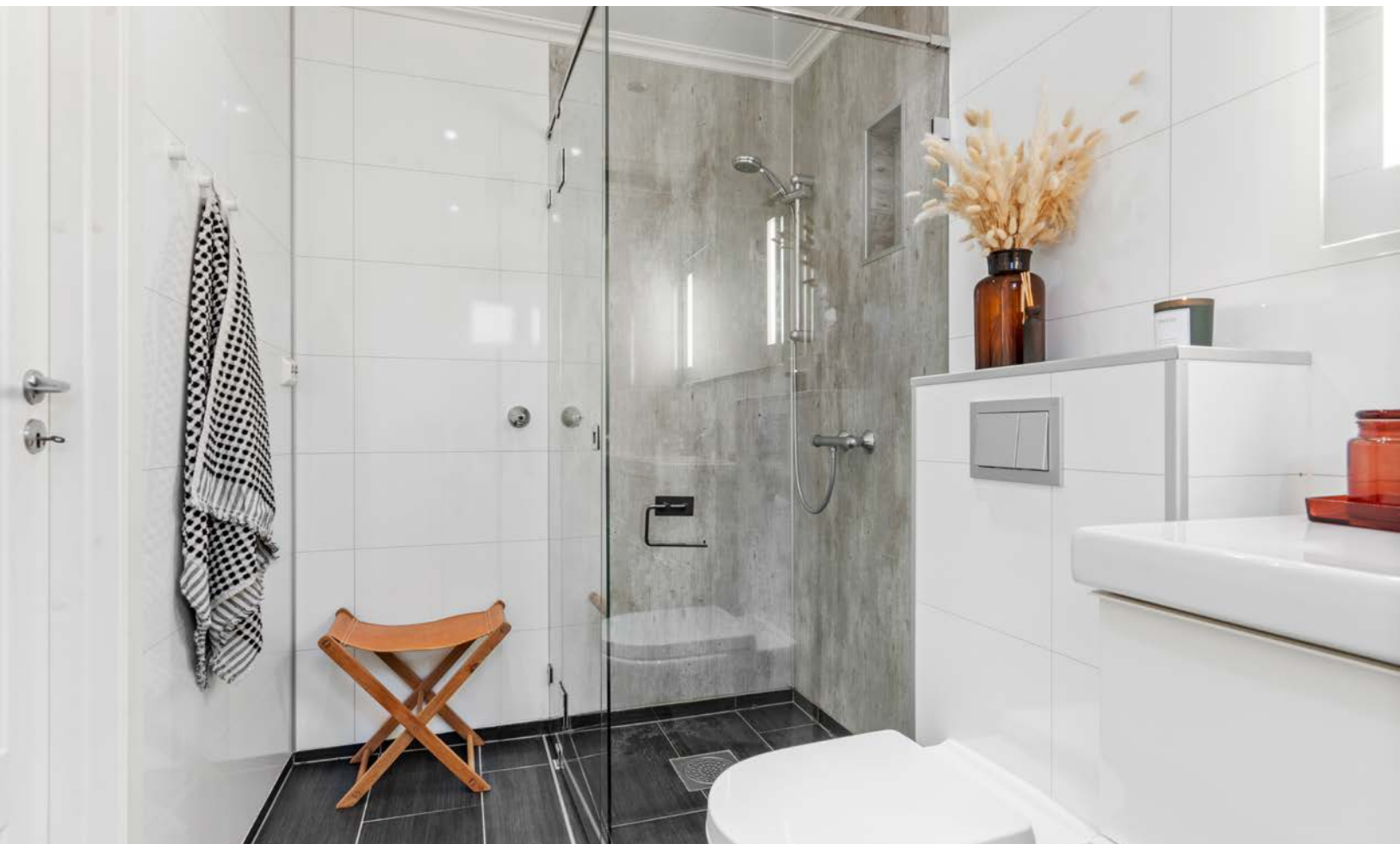
31.10.2025



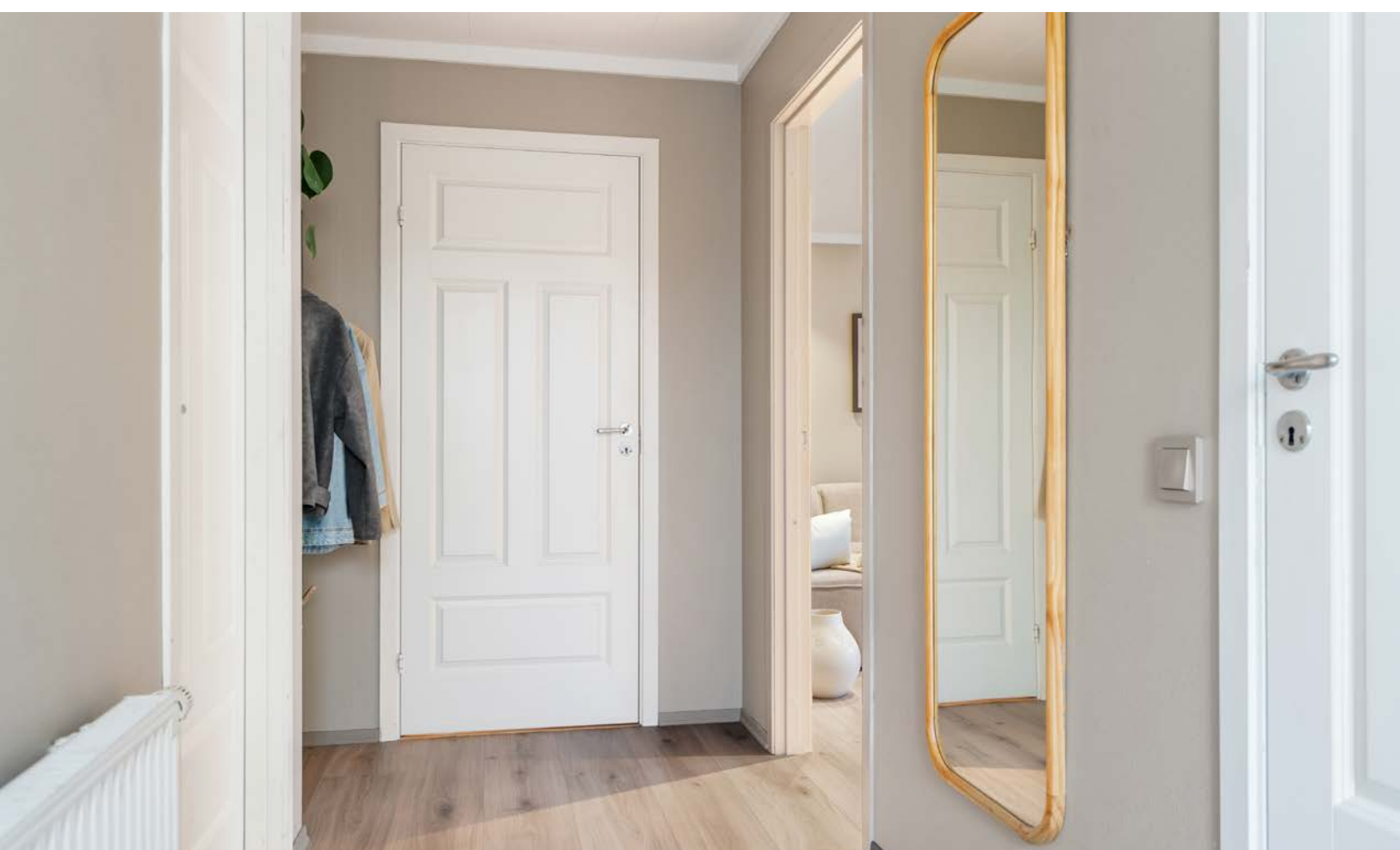




















Plantegning



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Alf Skares gate 9 B, 5534 HAUGESUND
 HAUGESUND kommune
 # gnr. 3, bnr. 113, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 30.10.2025

Oppdragsnr.: 20474-2161

Referansenummer: E03697

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



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

Norsk takst

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



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

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

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

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 trygge på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



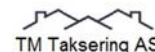
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 2004.
Bygget er oppført på ringmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon av w-takstoler som er tekktet med takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt 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 mindre 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: 2004

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.
Terrassedøren er skiftet i 2022. Eier opplyser også at hoveddører også er tiltenkt skiftet i sameiets regi.
Balkong i tre, tekktet med protanduk. Rekkverk i tre.
Det er opplyst om at det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminerte overflater på gulv(2021). Ellers malt strietapet på vegger og tak-ess plater i himling.
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.
Denne boligen ligger i område hvor det historisk er høy radon stråling. ihht til kart fra Norges geologiske undersøkelse.
Formpressede laminerte dører. Noe bruksmerker må påregnes.
Det er installert en god mengde spotter i tak i denne boligen.
Samtlige pærer er i halogen. Dette for info. Alle lamper fungerer på befaringsdagen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet er oppusset i nyere tid(2017). Det finnes ingen dokumentasjon på oppgraderingen.
Det kan skimtes vinylbelegg i sluk som tyder på at støpt flislagt gulv er lagt ovenpå belegg fra byggeåret(2004)
Nyere baderomsinnredning og utstyr generelt.
Det er baderomsplater på vegger og tak-ess plater i himling.
Fliser på gulvet. Vannbåren golvvarme. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 19mm fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er synlig vinylbelegg mot klemring i sluk.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Vaskerom

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette rommet på befaringsdagen. Dette rommet er også byggemeldt som en bod/teknisk rom og det kan derfor ikke forventes at dette rommet har de anbefalinger og krav som foreligger for et våtrom.
Det er malte plater på vegger og tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 13mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er enkelte bruksmerker i vinylgulv.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Dette rommet er kun naturlig ventilert.
Det er tilgang til konstruksjoner i vegg via luke i vegg. Det er ikke registrert avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert 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](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra kjøkken og bad.
Det er installert fjernvarmeanlegg i boligen. Varmt vann kommer fra nærliggende sentral. Mater boligen med oppvarmet vann til golvvarme og radiatorer.
Dette fir info. Anlegget er ikke inngående kontrollert av meg da dette krever spesial kompetanse.
Det er installert ca 100l bereder i denne boligen.
Det er vannbårent varmeanlegg som har sløyfer til radiatorer og til varme i gulv på bad. Sentral befinner seg på vaskerom/teknisk rom-bod.
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

Beskrivelse av eiendommen

undersøkelse ikke vil avdekke.

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

Brannvarsler og slukke apparat. Boligen har også sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

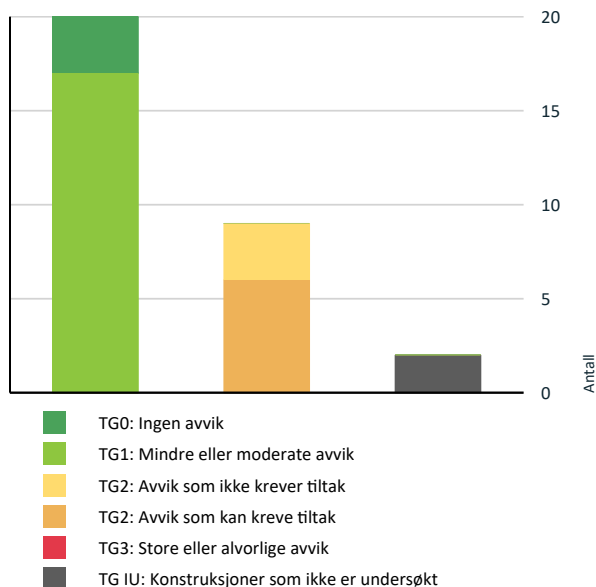
Boligbygg med flere boenheter

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

Fremlagt tegninger stemmer med virkeligheten.

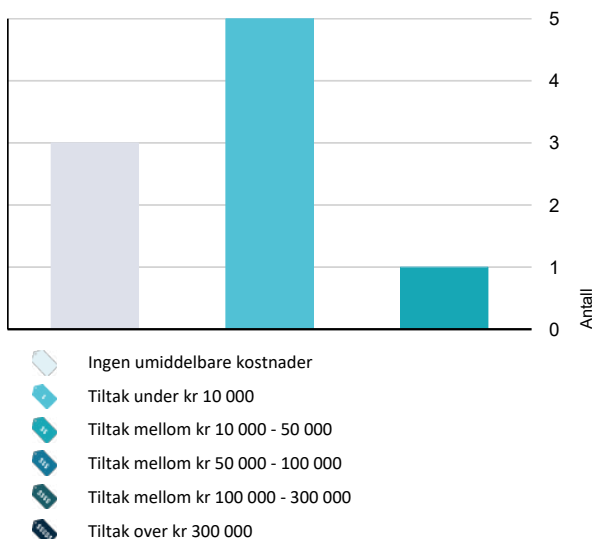
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig 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.
Terrassedøren er skiftet i 2022. Eier opplyser også at hoveddører også er tiltenkt skiftet i sameiets regi.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre, tekket med protanduk. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav for rekkverkshøyder er 1 meter. Rekkverk her måler inntil 93cm. Det er også generelt værslitasje på utvendig overflater balkong.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes normalt vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er opplyst om at det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminerte overflater på gulv(2021). Ellers malt strietapet på vegger og tak-ess plater i himling.

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 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er høy radon stråling. ihht til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

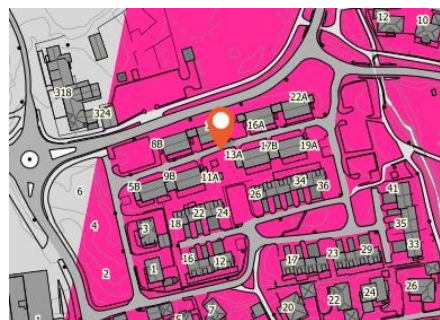
Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m3

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Formpressede laminerte dører. Noe bruksmerker må påregnes.

TG IU Andre innvendige forhold

Det er installert en god mengde spotter i tak i denne boligen. Samtlige pærer er i halogen. Dette for info. Alle lamper fungerer på befaringsdagen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderommet er oppusset i nyere tid(2017). Det finnes ingen dokumentasjon på oppgraderingen.
Det kan skimtes vinylbelegg i sluk som tyder på at støpt flislagt gulv er lagt ovenpå belegg fra byggeåret(2004)
Nyere baderomsinnredning og utstyr generelt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Vannbåren gulvvarme. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 19mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp lukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i 25mm høyde fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Badegulvet er også på-støpt slik at det ikke er terskelhøyde. Det er også fast opp-kant i dusj som er noe høyere enn ved terskel. Tegn til noe kalk i dusj som kan være tegn på at det er liggende noe vann på gulv etter bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrert avvik. Fjerning av fast opp-kant påregnes og også installasjon av tett kabinett slik at det blir direkte avrenning til sluk.

Det er også viktig med gode rutiner i forhold til rengjøring av sluk slik at denne renner fritt og fint.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig vinylbelegg mot klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

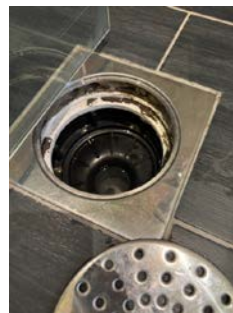
Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens. Men tettesjiktet er i ferd med og oppnå alder hvor oppgradering vil være naturlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette rommet på befaringsdagen. Dette rommet er også byggemeldt som en bod/teknisk rom og det kan derfor ikke forventes at dette rommet har de anbefalinger og krav som foreligger for et våtrom.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 13mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er enkelte bruksmerker i vinylgulv.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjikt på befaringsdagen.
Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

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

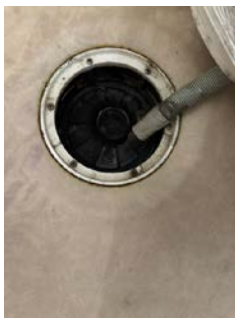
Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er kun ventilering via ventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrert avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilgang til konstruksjoner i vegg via luke i vegg. Det er ikke registrert avvik.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator fungerer ikke på laveste trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedrende tiltak i forhold til registrert avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

! TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1J Andre VVS-installasjoner

Det er installert fjernvarmeanlegg i boligen. Varmt vann kommer fra nærliggende sentral. Mater boligen med oppvarmet vann til gulvvarme og radiatorer.
Dette fir info. Anlegget er ikke inngående kontrollert av meg da dette krever spesial kompetanse.

! TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 100l 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 vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak

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

Merk at dette kun er en anbefaling og ikke et krav. Kravet melder seg først den dagen bereder skal skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbårent varmeanlegg som har sløyfer til radiatorer og til varme i gulv på bad. Sentral befinner seg på vaskerom/teknisk rom-bod.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.
2004 Noe generelt vedlikehold i nyere tid.
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?
Ukjent
Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon på installasjonen.
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 Ifølge eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og slukke apparat. Boligen har også sprinkleranlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
- Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

4. Er det skader på røykvarslere?
- Ukjent**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

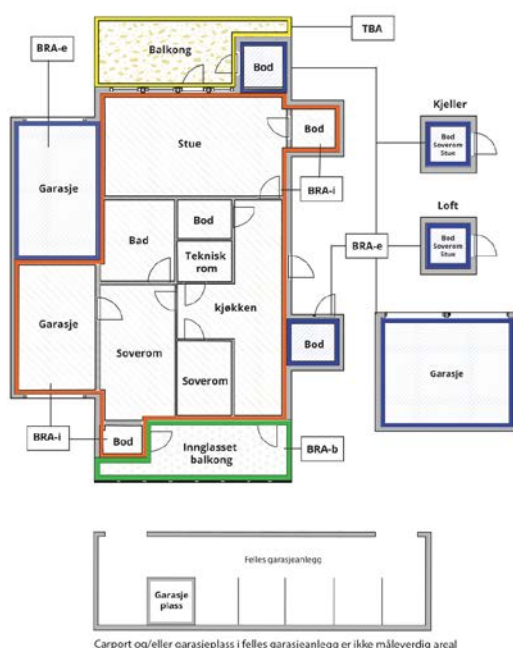
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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	67			67	23
SUM	67				23
SUM BRA	67				

Romfordeling

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

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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Fremlagt tegninger stemmer med virkeligheten.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet terrassedør i 2022.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Stian Reiersen Ullensvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	3	113	0	14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Alf Skares gate 9 B

Hjemmelshaver

Ullensvang Stian Reiersen, Aas Thea Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skoler, barnehager og butikk. Flott turområder i umiddelbar nærhet.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Fellesområder som er pent opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er bod plass på 5m2 i fellesanlegg. Parkering like ved.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 190 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2023	
2	30.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ3697>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250305	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thea Iren Aas	Stian Reiersen Ullensvang
Gateadresse	
Alf Skares gate 9B	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5534
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250305

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje i enheten under, og har i den anledning blitt byttet ut rør fra vår enhet og ned

Initialer selger: TIA, SRU

1

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

Document reference: 1509250305

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1509250305

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250305

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Iren Aas	04d0512ef3b0f71f73b071 085967879a6b25940e	28.10.2025 08:10:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Ullensvang	034d45cc966cc78423f94 4cfcf7c8854b8f1dba4	27.10.2025 13:53:17 UTC	Signer authenticated by One time code

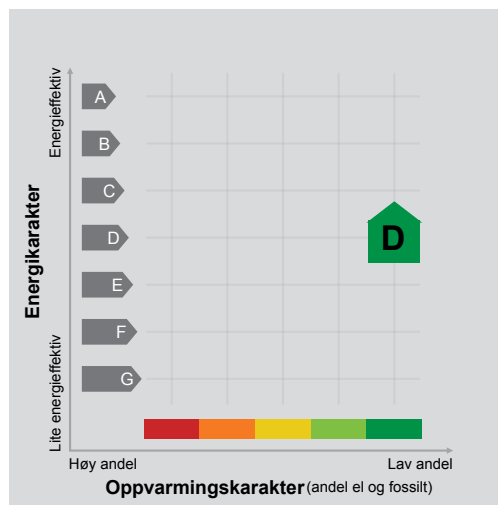
Document reference: 1509250305

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

ENERGIATTEST



Adresse	Alf Skares gate 9B
Postnummer	5534
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18700638
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-185513
Dato	30.10.2025



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

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

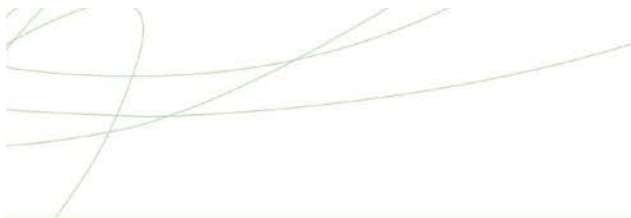
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Redusér innnetemperaturen

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 67
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Alf Skares gate 9B - Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ørpehaugvegen Linje 202	3 min 0.3 km
Haugesund Karmøy	21 min
Bergen Flesland	98 km

Skoler

Skåredalen skole (1-10 kl.) 556 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	19 min 1.6 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.) 176 elever, 16 klasser	6 min 2.7 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	8 min 3.9 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 4.4 km

«De fleste i samme situasjon som oss, nyetablerte. Ungt miljø og veldig hyggelige folk:»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

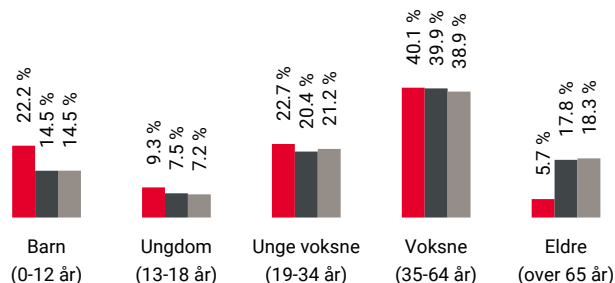
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skåredalen/Vassbrekke	3 367	1 308
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rufus friluftsbarnehage (0-5 år) 86 barn	3 min 0.3 km
Espira Skåredalen barnehage (0-5 år) 102 barn	8 min 0.7 km
Steinsfjellet barnehage (0-5 år) 57 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Skåredalen Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Kiwi Skåredalen	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



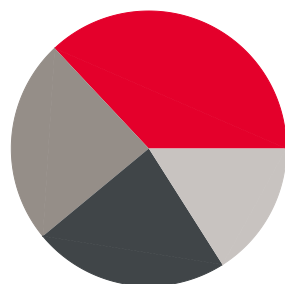
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Løkjen Nord	3 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Skåredalen flerbrukshall	7 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
🚴	Yes Treningssenter	5 min	🚗
🚴	Actic Haraldshallen	8 min	🚗

Boligmasse



37% enebolig
23% rekkehus
24% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



Combisenteret

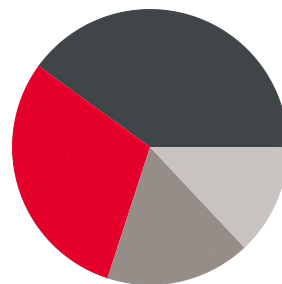
5 min 🚗



Vitusapotek Amanda

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
40% 6-12 år
17% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



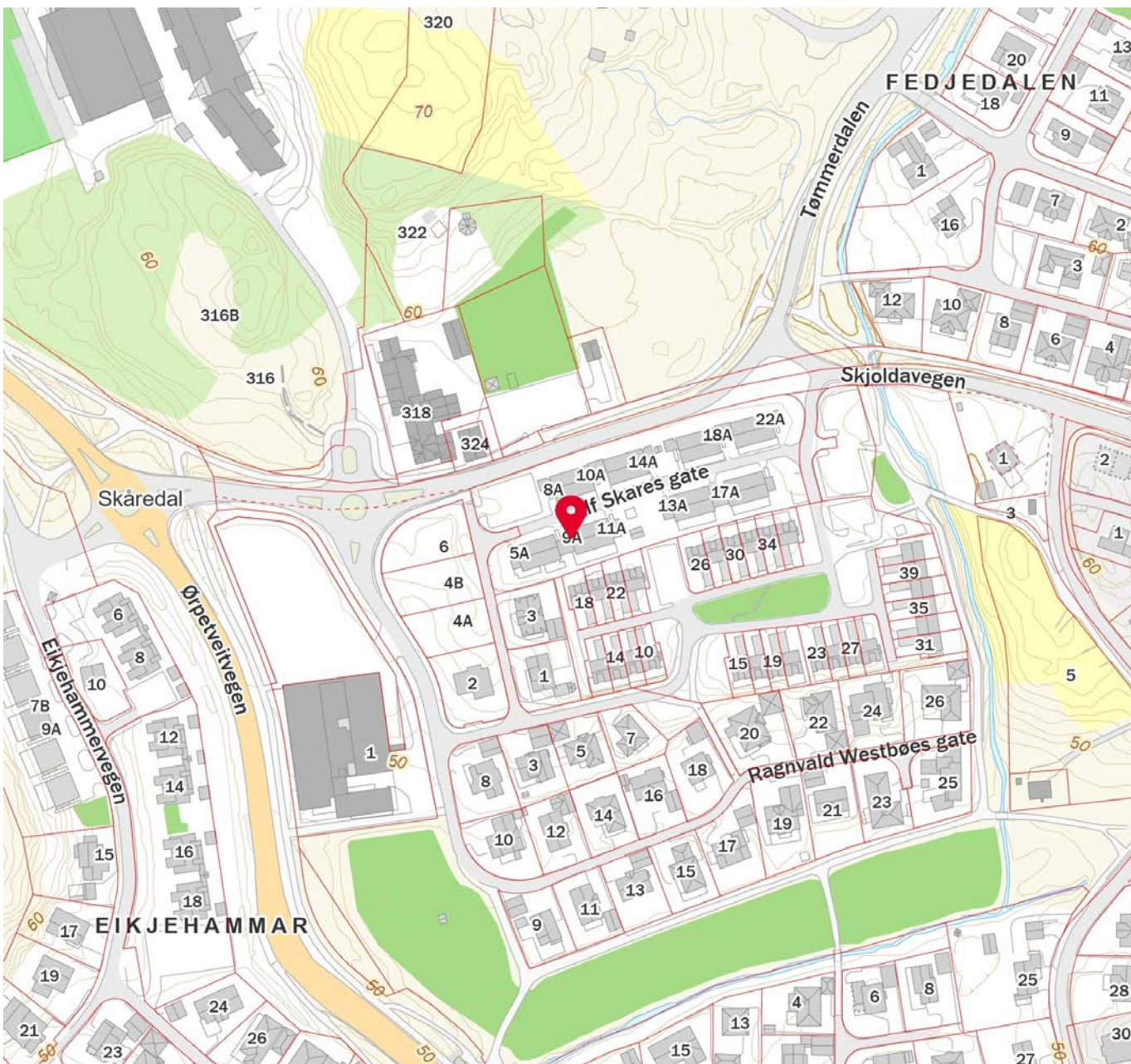
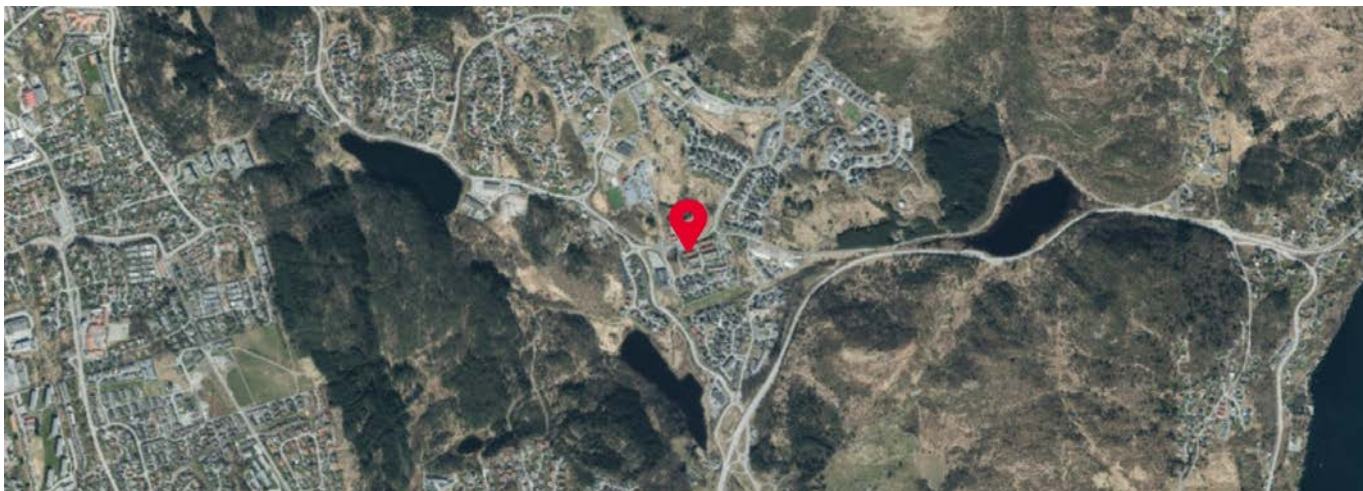
0%

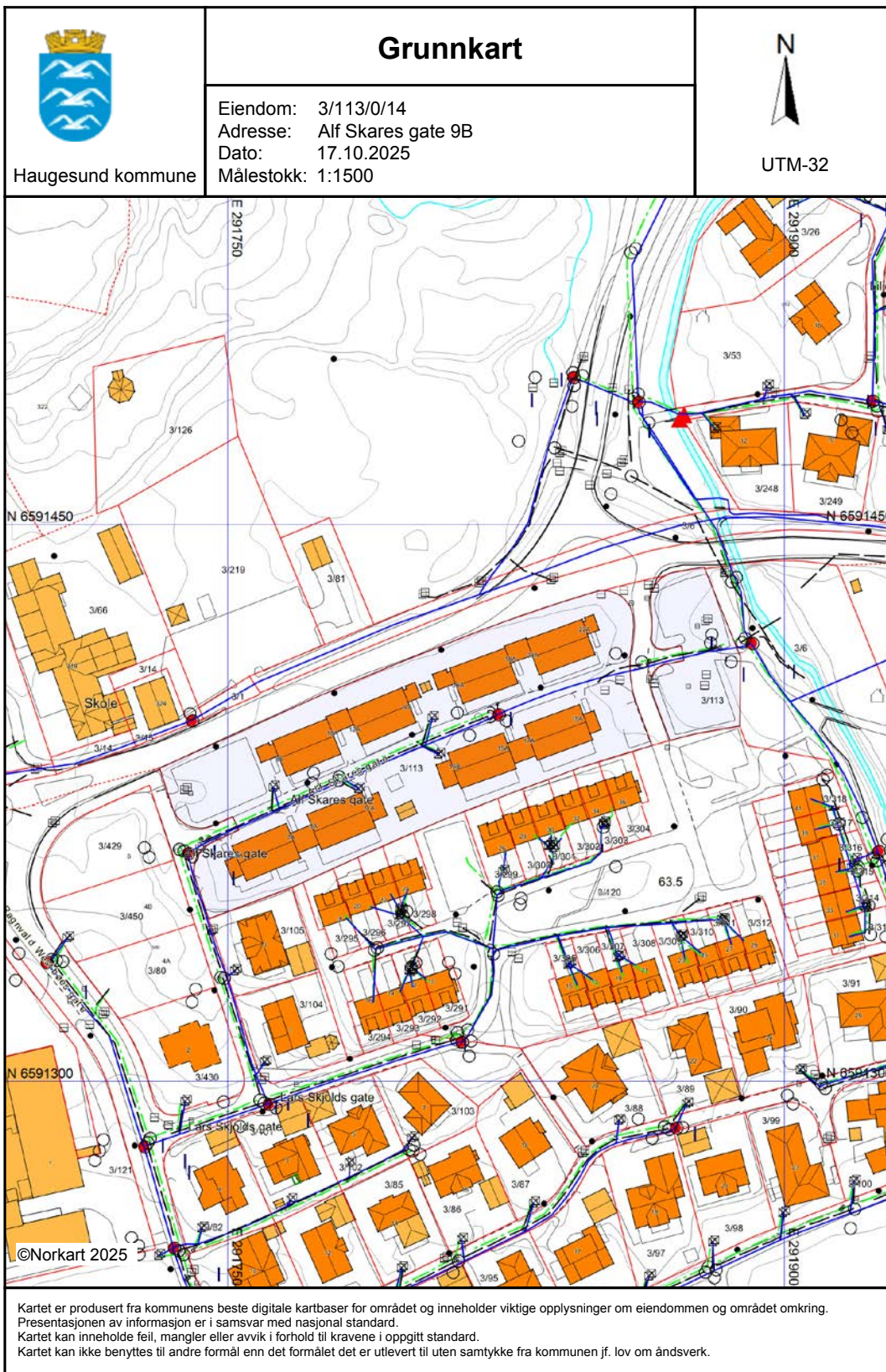
45%

Skåredalen/Vassbrekke
Haugesund
Norge

Sivilstand

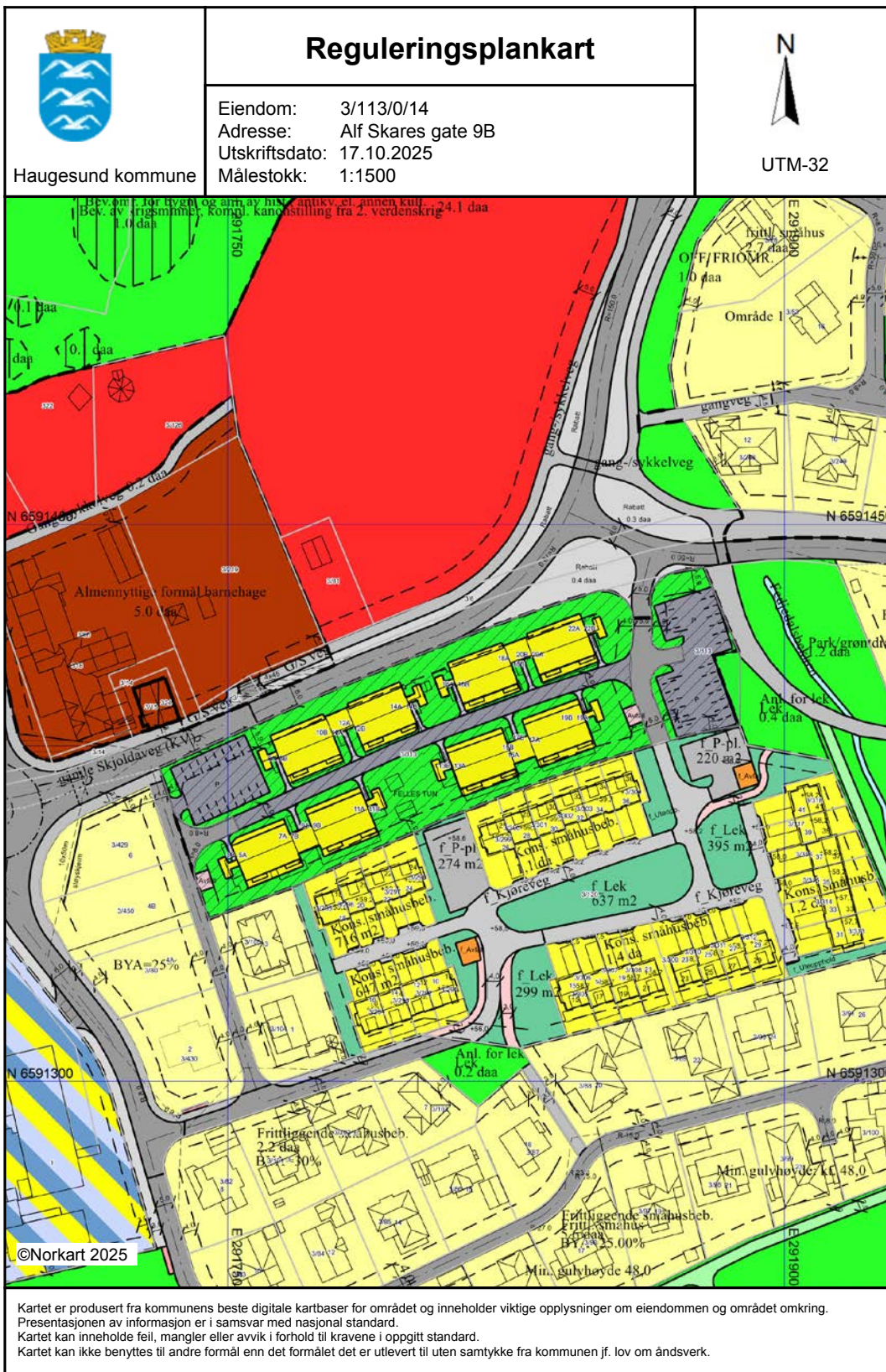
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	•	Påkoblingspunkt
Eiendomsgrænse - innmål	Sluk	
Eiendomsgrænse - usikker	Stengeventil	
Ahr Gårds- og bruksnummer	Utslipp	
<i>Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	Trasepunktledning	
Godkj. Bygningsendring		
<i>VEG</i>		
Annet vegareal		
Avgrensning mot annet vegareal		
Autovern på bro		
Vegdekkekanth på bro		
Vegdekkekanth i tunnel		
Midtdeler/Trafikkøy		
Vegdekkekanth		
Autovern		
Vegbom		
<i>Høydeinformasjon</i>		
Høydekurve 20m		
Høydekurve 5m		
Høydekurve 1m		
Forsenkningkurve 1m		
<i>Ledningsnett</i>		
Mast		
Sluk		
Kumlokk		
<i>Innsjøer og vassdrag</i>		
Elv		
Elv/Bekk		
Elvekanth		
<i>Bygninger</i>		
Bygningsdelelinje		
Grunnmur		
Taksprang Bunn		
Bygning - Boligbygg		
Bygning - Andre bygg		
Annen bygning		
Bygning punkt		
Takriss		
Takoverbygg		
Takoverbygg kanth		
Trapp inntil bygg, kanth		
Veranda		
Bygningslirje		
Taksprang		
Mønelirje		
<i>Adresser</i>		
Ahr Adresse punkt tekst		
Ahr Gateadresse		
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>		
Ahr Annen opplysende tekst		
Ahr Fritekst		
<i>Vann og avløp</i>		
Drenslledning		
Overvannslledning		
Spillvannslledning		
Vannledning		
Brannkum		
Grenpunkt		
Kum		
Kran		
Lufteventil		



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift bredde
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc Påskrift radius
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)	Abc Påskrift plantilbehør
	Offentlig barnehage	
	Almennyttig barnehage	
	Offentlige trafikkområder	
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg	
	Bussholdeplass	
	Friområder	
	Turveg	
	Anlegg for lek	
	Friområde i sjø og vassdrag	
	Privat veg	
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn	
	Felles avkjørsel	
	Felles gangareal	
	Felles parkeringsplass	
	Felles lekeareal for barn	
	Felles grøntanlegg	
	Annet fellesareal for flere eiendommer	
	Bolig/Forretning/Kontor	
	Grense for restriksjonsområde	
	Frisiktsone ved veg	
	Grense for bevaringsområde	
	Bevaring av bygninger	
	Bevaring av anlegg	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg	
	Renovasjonsanlegg	
	Uteoppholdsareal	
	Lekeplass	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Annen veggrunn - grøntareal	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
	Sikringsone - Frisikt	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Regulert tomtegrense	
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares	
	Byggegrense	
	Byggelinje	
	Planlagt bebyggelse	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert kjørefelt	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert fotgjengerfelt	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift areal	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 17.10.25 Side 1 av 2

Sameiet Alf Skaresgate 5-22	V³ r ref.: 2270/14	Frjdselsdato eier: 21.08.2000
Alf Skares gate 9 B	Type: Sameie	Frjdselsdato medeier: 19.07.1995
5534 HAUGESUND	Eiere: Thea Iren Aas, Stian Reiersen Ullensvang	
Organisasjonsnr: 986 465 626	Seksjonsnr: 14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	3 119	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 600
Tilleggsytelser:	Telenorabonnement	519

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.: 3 619	
Felleskostnader:	Fellesutgifter		3 040
Tilleggsytelser:	Telenorabonnement		579

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	26 773	Gjeld siste ³ rsoppg.: 28 529
Klient ajourf. l³ n:	856 750	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 912 957

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 32408496216, Haugesund Sparebank

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.10.2025: 7.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 96

Saldo per 17.10.2025: 856 750

Andel av saldo: 26 773

Første termin/første avdrag: 24.10.2023 (siste termin 24.09.2033)

4: Nyrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Marie Ingebrigtsen
Adresse: Vassbrekke 26
Postnr/-sted: 5534 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 41552283
E-post: alfskaresgate@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 700	Gjeld: 28 529	Andre inntekter: 8
		Utgifter: 2 300	

7: P³ lydende

P³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 14	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2003
G³ rds/bruksnr: 3/113 - seksjon:14
Bygningstype: Korsdelt firemannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	Polisenr: SP0002274990
-------------------------------------	------------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.01.2004	SS Bnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	El. og fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 17.10.25 Side 2 av 2

Sameiet Alf Skaresgate 5-22	V³ r ref.: 2270/14	Fjdselsdato eier: 21.08.2000
Alf Skares gate 9 B	Type: Sameie	Fjdselsdato medeier: 19.07.1995
5534 HAUGESUND	Eiere: Thea Iren Aas, Stian Reiersen Ullensvang	
Organisasjonsnr: 986 465 626		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har vedlikeholdssystemet "HAUBO Vedlikeholdsplan"

Sameiet har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

J eg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Thea Iren Aas
Andelseiers underskrift

Stian Reiersen Ullensvang
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

HUSORDENSREGLER – SAMEIET ALF SKARES GATE 5-22

Vedtatt 26. april 2021

Styret oppfordrer samtlige eiere til å lese gjennom husordensreglene og etterleve disse.

Formål

Husordensreglene har som formål å sikre gode boligforhold og å opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på ei avveining mellom hensynet til den enkelte seksjonseiers selvstendighet og frihet på den ene siden og på den andre siden hensynet til de øvrige beboere og sameie som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfull oppførsel hos den enkelte beboer.

Seksjonseier/leietaker plikter å følge reglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og besøkende.

Seksjonseier er ansvarlig for å formidle Husordensreglene til leietaker ved utleie.

Hensynet til andre beboere

Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra klokken 23.00 om kvelden til klokken 07.00 på morgenen.

Støyende arbeid må kun finne sted mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 i ukedager. Søndag og helligdager er støyende arbeid tillatt mellom kl. 10.00-18.00.

Bråk og uro i leilighet/terrasse som sjenerer naboer på sene kvelder eller utover nettene, må ikke forekomme. Heller ikke bråk fra gårdsplass som forstyrrer natteroen.

Fasadeendring

Under planlegging av fasadeendring skal det sendes skriftlig søknad til styret og det er årsmøtet som vedtar. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å innvilge spesifikke saker. Selv om styret/sameie godkjenner dette så skal det byggemeldes/søkes hos Haugesund kommune.

Eksempler på fasadeendring:

- Bod
- Carport
- Overbygg/innglassing av terrasser
- Levegg

Antenner og parabol

Sameiet har inngått avtale med Telenor om levering av bredband og TV. Det er derfor ikke tillatt å sette opp parabol eller andre antenner. Avtalen med Telenor gjelder frem til november 2025.

Parkeringsplasser

Det er ikke fastsatte parkeringsplasser, men det skal være minst en parkeringsplass per leilighet, i tillegg flere gjesteparkeringsplasser. Det er ikke tillatt å sette opp eller parkere campingvogner/bobiler på eiendommen uten styrets tillatelse. Biler skal ikke stå parkert i gaten mellom leilighetene, de kan kun stå der for av- og pålessing.

Terrasse/hage

Eiere av leilighetene er selv ansvarlig for vask av sine terrasser og balkonger, samt at slukene på terrassen er åpne.

For de som har busker som står ved privat terrasse, er det leilighetseier som er ansvarlig for klipp og vedlikehold. Maks tillat høyde på busk er 1,8 meter.

Hund og katt

Det tillates ikke at hunder springer løse på sameiets område.

Skader som hunder eller katter gjør på personer, klær eller barns leketøy er hunde-/katteeier selv ansvarlig for, og må betale erstatning for.

Hunde-/katteeier er ansvarlig for at hunden/katten ikke griser til på gårdsplass eller friområde, og må selv sørge for at renhold og fjerning av ekskrementer og håravfall.

Vannkraner og vannledninger

La aldri en vannkran stå åpen når et rom forlates.

Vaskemaskin/oppvaskmaskin skal kun brukes når en er tilstede i leiligheten.

Hovedstoppekran for vann er plassert og merket i alle vaskerom. Gjør deg kjent med hvor den er.

Hvis et rør springer lekk skal hovedstoppekran stenges umiddelbart og rørlegger kontaktes snarest for å utbedre rør (del) som er lekk.

Kast ikke ting/søppel i toalettet. Det må bare brukes toalettpapir.

Sluker skal rengjøres en gang pr. år for å hindre tiltetting.

Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å se til at brannvarslere, komfyrvakt og brannslukningsapparat er i orden i sin seksjon. Hvis ikke, meld fra strakt til styret.

Hvis sprinkler lekker eller sprinklerdyse blir slått av ved et uhell, stenges hovedkran for sprinkler som finnes på vaskerom. Gjør deg kjent med hvor den er. Kontakt rørlegger snarest for å utbedre dyse(del) som er lekk.

Stearinlys og åpen flamme må brukes med varsomhet. Slukk stearinlys og annen åpen ild når leiligheten forlates.

Regler for søppel

All søppel skal sorteres og pakkes godt inn i henhold til instruks fra HIM før det kastes i søppeldunk.

Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (for eksempel sigarettstumper) i søppeldunker.

HIM tar ikke med seg annet søppel enn det som er plassert i beholderen, eiere/eventuelle leietakere må selv sørge for at større kolli, gamle møbler, kassert el. utstyr, kasser, pappesker og lignende blir kjørt til Årabrot.

Poser til sortering av plastavfall skal være tilgjengelig i fellesboden.

Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på en beboer kan tas opp direkte med styret. Styret tar kontakt med vedkommende i første omgang. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet.

Dersom du som seksjonseier eller leietaker ønsker å levere en klage, leveres denne skriftlig til styret for behandling.

Dersom styret mottar klage(r) på seksjonseier/beboer som er til spesielt stor sjenanse for øvrige sameiere eller andre naboer, vil styret levere skriftlig klage til vedkommende. I verste fall kan grove eller gjentatte brudd på husordensreglene føre til utkastelse og pålegg om salg av seksjonen.

Sameiet Alf Skaresgate 5-22

VEDTEKTER

Disse vedtekter bygger på Sameieravtalen vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet 6 Mars 2004, med endringer foretatt på ordinære Sameiermøte 01.07.2004, 28.09.2005 14.04.2011.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Alf Skaresgate 5-22 og er bebygget på tomt grn. 3, bnr. 113 i Haugesund kommune.

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. Dessuten skal sameie arbeide for å skape et godt bomiljø. Vedtektene er opprettet på vegne av nåværende og framtidige eiere av eiendommen og seksjoner. Ved kjøp av seksjon aksepteres vedtektene av sameierene.

3. EIERE

Deltakerne i sameiet er eiere av seksjonene 1-32 i henhold til leilighetenes areal. Ved salg av seksjon, skal styret og forretningsfører meddeles ny eier og persondata ved kontraktsinngåelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameie og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som andre sameiere. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til annet areal som biloppstillingsplass for 1 bil på området parkeringsplass og bod tilknyttet egen leilighet. Seksjonene i første etasje har eksklusiv bruksrett til uteareal i tilknytning til terrasse begrenset til maks 3 m ut fra boligen og i henhold til godkjente tegninger. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiermøte jfr. pkt. 15. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade for andre i sameiet.

4.1. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Parkering andre steder enn på parkeringsplassen er til hinder for ønskelig av og pålessing for andre i sameiet og begrenser tilkomsten til seksjonene. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2. Seksjonene skal kun benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne. Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av disse sameievedtekter jfr. pkt. 14. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgift (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og den enkelte deltager) som er vedtatt av Styret.

5. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGG

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Styret besørger vedlikehold og reparasjon av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett samt av stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene, elektrisitet/fjernvarme fram til bruksenhetenes sikringsskap/fjernvarmeskap og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Endringer av det nødvendige arrangement skal på forhånd være godkjent av sameiene.

- 5.1.** Styret utlikner på sameierene alle fellesutgifter for drift av sameiet. Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til vedlikehold av bygninger og fellesanlegg, vaktmesterordning, forsikringspremie, lys teknisk boder og utvendig felles belysning.
- 5.2.** Den enkelte sameier besørger selv utvendig maling av sin seksjon, men sameiet kjøper inn nødvendig maling. Annet utstyr som er nødvendig kjøpes eller leies inn i den utstrekning som styret bestemmer, som for eksempel høytrykkspyler, stiger eller leie av lift.
- 5.3.** Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum, som faktureres kvartalsvis. Fellesutgifter fordeles på eierseksjonene med 1/32-part på hver boligseksjon. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Haugesund kommune. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevd ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameierer skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.
- 5.4.** Sameiet har panterrett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjons andel av felleutgifter.

6. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONEN

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger, terrasser inkludert rekkverk eller hekk og plen. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger og fjernvarme fra forgreiningpunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten, og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon.

- 7.** Sameiet skal ha en samordnet plan for plassering av gjenstander og utstyr som markiser, parabolantennener, antenner, bossdunker og annet som kan være av betydning for sameiet med hensyn til utsikt, fellesarealer, ytre miljø etc. Den enkelte sameier plikter å gjøre seg kjent med dette og samtidig følge disse retningslinjene. Sameiet har anledning til å forlange mangler utbedret for den enkelte sameiers regning i den utstrekning de representerer en fare, eller er feil anordnet etter regler nevnt i dette punkt, hvis de ikke blir utbedret etter at sameiet har påpekt dette.
- 8.** Sameierne opptre i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i disse vedtektene, treffes beslutninger på sameiermøte med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmer. I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Nyanskaffelser samt ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameie eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
- b) Vedtak som nevnt i pkt.4

- c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendomsom tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- e) Andre rettslige disposisjoner av fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i "Eierseksjonslovens" § 12, 2. ledd, annet punktum.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne.

9. Sameierne kan for øvrig treffe beslutning om utforming av avtale, vedtekter og eller husordensregler for sameiet. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
10. Sameiet tegner brann og vannskadeforsikring for byggene, mens den enkelte deltaker selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.
11. **Pålegg om salg**
Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen en frist, som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.
- 11.1. Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlige forringelser av eiendommen, eller til alvorlige plager eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i "Tvangsfullbyrdslovens" kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.
12. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltakere og Husbanken er enige i dette.
13. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.
14. Ved overdragelsen av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet. Herunder sameievedtekter og eventuelle husordensregler som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelsen skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieravtalen med vedtekter og husordensregler.
15. **Sameiermøte**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 14 dagers varsel og innkalling skal skje skriftlig og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt, revisorberetning og eventuelle innkomne forslag skal sendes alle sameiere med kjent adresse senest 1 uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
- 15.1. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 sameiere skriftlig krever det. Ved krav om ekstraordinært sameiermøte må det oppgis hvilke saker som ønskes behandlet. Ved innkalling til ekstraordinært sameiermøte kan kortere frist benyttes om nødvendig, dog ikke mindre enn 3 dagers varsel. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

15.2. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadressen som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal omfatte de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, må være styret i hende innen den fastsatte frist. Saken skal nevnes i utsendelsen fra styret sammen med årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning. Skal et forslag behandles, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, må hovedinnholdet være angitt i samme utsendelse.

15.3. Det ordinære sameiermøtet skal:

- 1) Behandle styrets årsberetning.
- 2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3) Fastsette budsjettet for kommende år.
- 4) Behandle forslag fra styret.
- 5) Behandle saker fra sameierne.
- 6) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.
- 7) Valg av styre.

16. Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer + 1 varamedlem som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak, som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse, som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

16.1. Valg av styre

Styret skal bestå av styreleder, sekretær og styremedlem samt 1 varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg. Alle valg skjer med alminnelig flertall. Styremedlemmer behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

16.2. Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som nødvendig. Varamedlem innkalles ved behov. Styremøtene ledes av styrets leder, eller, i leders fravær av en valgt møteleder. Styret er vedtaksført når minst to styremedlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken ved dobbeltstemme. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Møtegodtgjørelse for styremedlemmene er 500,- pr møte eller maks 3000,- pr år.

16.3. Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap, i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

17. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

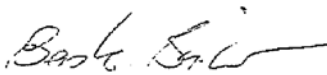


Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 03/02645		Utvalgssaksnr. HAUGESUND	
	Eiendom/byggested ALF SKARES GATE 5, 7, 9, 11 AB.			
	Gnr 3	Bnr 113	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker PAULSEN BYGGSENER AS POSTBOKS 144, ØSTREM 4291 KOPERVIK	Tiltakshaver PAULSEN BYGGSENER AS POSTBOKS 144, ØSTREM 4291 KOPERVIK
--	---

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg		
Tillatelsen omfatter Boligblokk på 2 etasjer med 8 leiligheter.		
Byggetilsyn utført av: Overing. Ben Kåre Bårdsen	Dato 15.01.04	Telefon. 52 74 32 58
Merknader		
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.		
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.		
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.		
Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.		

Vilkår


Ben Kåre Bårdsen
Overing

Sendes til: Søker, tiltakshaver, feiermester, Teknisk drift.

Sentralbord: 52 74 30 00
Telefax: 52 74 32 52
E-post : postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Postadresse: Teknisk forvaltning
Kirkegata 85
Postboks 2165
5504 Haugesund



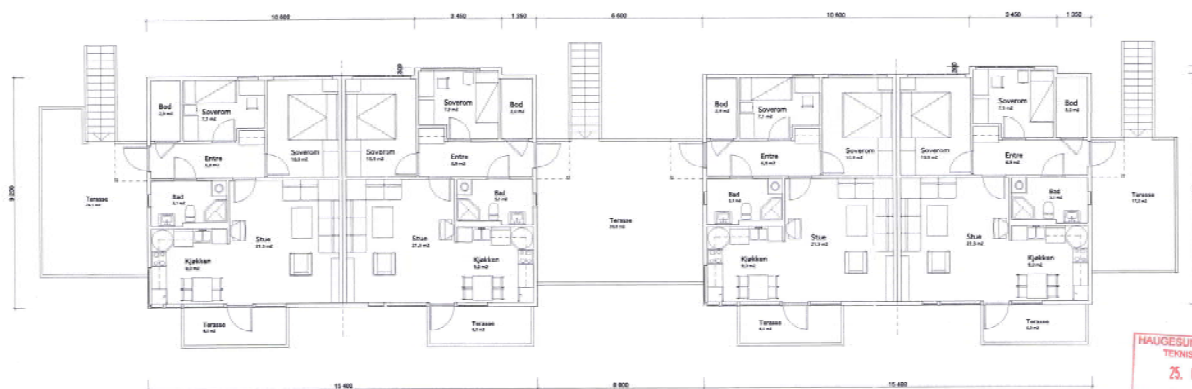
PAULSEN BYGGSENTER AS
Bygg 3 og Bygg 4 - Alf Skaresgt. 5-11 og 13-19
Plan 1. etasje



B-4

A Byggemelding		jsh		04.03.03
PAULSEN BYGGSENTER AS		IK	rtv	22.01.03
LEILIGHETER-ALF SKARES GATE		0234		
Plan 1.etg. Bygg 3 og 4 Alf Skaresgt. 5-11 og 13-19		07		A
VIKANES BREKKE		1:100		
● anleggsgartner 16, Hestvold 245, 5017 Hestvold tlf: 52 72 74 00 fax: 52 72 74 01 epost: post@vikanes.no ○ byggledelse 16, Hestvold 245, 5017 Hestvold tlf: 52 72 74 00 fax: 52 72 74 01 epost: post@vikanes.no		Byggemelding		

0 50 100 Piktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Børnning AS



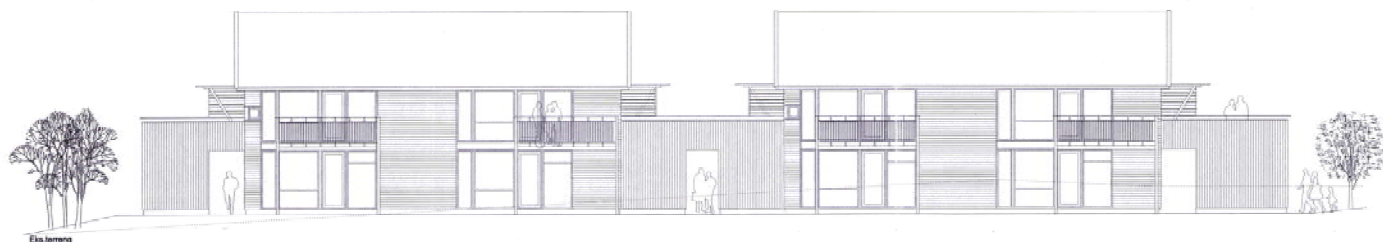
PAULSEN BYGGSENTER AS
Bygg 3 og Bygg 4 - Alf Skaresgt. 5-11 og 13-19
Plan 2. etasje



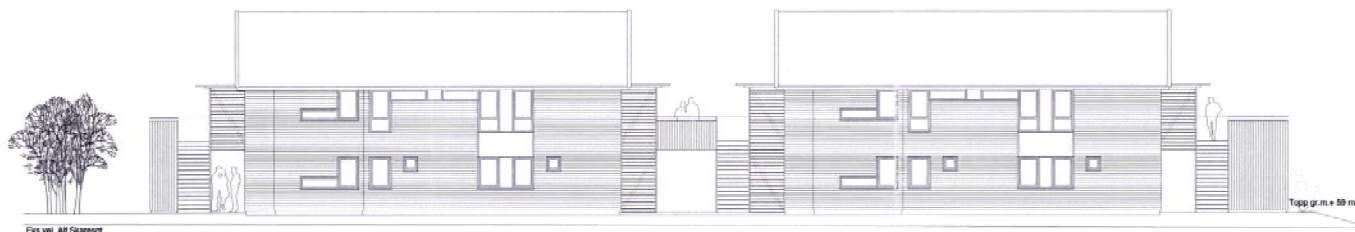
E-6

A	Byggemelding	job	04.03.03
MISJON	Submisjon	UTVIRT	KONTROLL
UTVIRT	PAULSEN BYGGSENTER AS	REVISJON	04.03.03
TEKST	LEILIGHETER-ALF SKARES GATE	PROJEKTNR.	0234
TEKST	Plan 2.etg. Bygg 3 og 4 Alf Skaresgt. 5-11 og 13-19	TEKSTNR.	08
	VIKANES & BREKKE	MASTING	1:100
	Byggemelding		

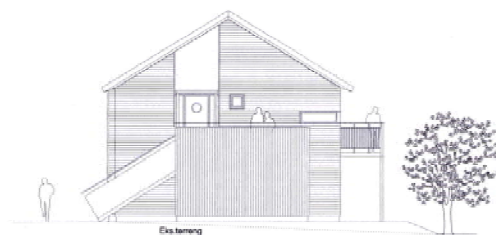
100 Piktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning AS



PAULSEN BYGGSENTER AS
Bygg 3 og Bygg 4 - Alf Skaresgt. 5-11
Fasade sør



PAULSEN BYGGSENTER AS
Bygg 3 - Alf Skaresgt. 5-11
Fasade nord



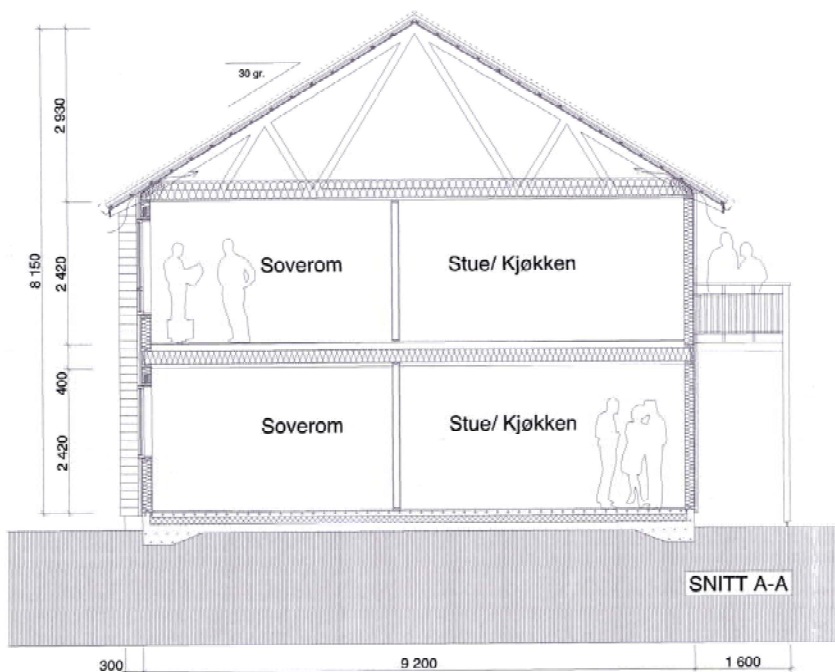
PAULSEN BYGGSENTER AS
Bygg 3 - Alf Skaresgt. 5-11
Fasade vest



E-2

Byggemelding		Jakt	04.03.03
PAULSEN BYGGSENTER AS		Ansvarlig	04.03.03
LEILIGHETER-ALF SKARES GATE		Ansvarlig	22.01.03
Fasader - Bygg 3		Ansvarlig	12
VIKANES BREKKE		Ansvarlig	A
Byggemelding		Ansvarlig	1:100

0 50 100 Pictet i skallelesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Sømming AS



E-8.

A Byggemelding		job	04.03.03
REVISJON	UTGITT	UTGITT	UTGITT
PAULSEN BYGGSENTER AS		TEKNET	22.01.03
LEILIGHETER-ALF SKARESGATE		TEKNET	22.01.03
Snitt A-A		TEKNET	22.01.03
VIKANES BREKKE		TEKNET	22.01.03
0 Strandgaten 46, Postboks 216, 5101 Haugesund		TEKNET	22.01.03
0 Strandgaten 4, Postboks 887, 5008 Bergen		TEKNET	22.01.03
Byggemelding		TEKNET	22.01.03

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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: Alf Skares gate 9B
5534 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

Telefon: 978 75 360
E-post: kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre