



aktiv.

Austmannavegen 5B, 5537 HAUGESUND

**Flott leilighet i søre bydel - To
soverom - Innglasset balkong**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

E-post alexander.k.skree@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 430 295,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 389 858,-
Felleskostn.: Kr 5 208,-
Selger: Sadmir Brakic
Jasmina Brakic

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 70/97 kvm
Tomtstr.: 27204 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 398
Andelsnr.: 43
Oppdragsnr.: 1509250150

Flott leilighet i søre bydel - To soverom - Innglasset balkong

Velkommen til Austmannavegen 5B - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En romslig, velholdt leilighet i populære Austmannavegen i søre bydel av Haugesund. Leiligheten ligger flott til i 2.etasje i bygget og har gjennomgående delikate farger, modernisert baderom og to soverom. Åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til stor innglasset balkong med utsikt over friarealer.

Leiligheten ligger i et rolig boligområde med kort avstand til blant annet dagligvare, apotek, barnehager og skoler. Like utenfor finner man busstopp med gode bussforbindelser både til sentrum, Raglamyr og Oasen!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Entré/gang, badrom, to soverom, kjøkken og stue.

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27204 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med asfalterte parkeringsplasser og stort grøntareal.

Arealet er hentet fra boliginfo mottatt fra Vestbo.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Søre bydel av Haugesund. Her har man bl. a. gangavstand til matbutikker som Coop Extra og Rema 1000, samt treningsenteret Boost. Gode bussforbindelser til hele Haugalandet bare få minutters gange fra ytterdøren. Kort avstand til Oasen storsenter og handelsområdet Raglamyr med alle fasilitetene som tilbys her.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Blokker er oppført med bærende/skillende konstruksjon i tyngre materialer som betong e.l. Vegger som ikke er skillende antatt i trekonstruksjon. Det er flat takkonstruksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Rør arbeid ble utført av Bråstein & Stelander AS. Fliser ble utført av fagman på dugnad. Bråstein & Stelander AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Membran ble utført av fagman på dugnad.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- El-anlegg ble oppgradert av fagmann på dugnad.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ble utført Brannforebyggende Elkontroll-NEK405.2 av Svendsbø Elektro.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Felles ladeboks/anlegg som alle bruker i borettslaget.

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

- Innglasset terrasse ble oppgradert av Balco AS. Fasade ble oppgradert av Byggmester Kompaniet AS. Balco AS/Byggmester Kompaniet AS

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje, og inneholder:

Entré/gang, baderom, to soverom, kjøkken og stue m/utgang til innglasset balkong.

Bod i kjeller til oppbevaring.

Standard

Lys, romslig stue med godt lysinnslipp fra flere vindusflater, samt vedovn som gir både komfort og koselig stemning. Stuen byr på flere innredningsmuligheter og er i dag innredet med både sofakrok og egen spisestuesone. Integrerte nisjer i veggen gir rommet et moderne og dekorativt preg. Utgang til stor innglasset balkong.

Kjøkken i åpen løsning som er godt utnyttet med mye skap- og benkeplass. I hovedsak profilerte fronter på kjøkkeninnredning og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen). Opplegg for vaskemaskin (vaskemaskin medfølger ikke i handelen).

Baderom som er modernisert med fliser på vegger og gulv med varmekabler i gulvet. Baderomsseksjon med servant og skuffer i høyglans, høyskap, veggjent toalett og praktisk dusjhjørne.

To soverom av god størrelse i lyse farger. Begge utstyrt med garderobeskap og kommode.

Entré/gang i lyse farger, med flislagt gulv med varmekabler og skap for oppbevaring.

Overflater: Det er laminat og fliser på gulv. Veggene er malte plater. Det er malt innvendig tak.

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:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Overflater gulv baderom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt baderom: Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning baderom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er

krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på borettslagets felles parkeringsplasser. Mulighet for elbil-lading i borettslaget (kostnad tilkommer).

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588333

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på badrom og i entré/gang.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 516 216

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 064 864

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, strøm fellesareal, kommunale avgifter, forretningsførsel, grunnpakke fra Get/Telia (tv/internett - kr. 318,-), Balco-lån 1/1 (kr. 1 313,-), avsetning til fremtidig vedlikehold, etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 208

Andel Fellesgjeld

Kr 430 295

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2025

Forkjøpsfrist

2025-05-26T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørgene Borettslag 3

Organisasjonsnummer

953035960

Andelsnummer

43

Om borettslaget

Borettslaget har HMS-løsningen "Vestbo HMS"

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81601916487, Danske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4.8

Saldo per 30.04.2025: 33 418 332

Andel av saldo: 261 081

Første termin: 31.12.2024 Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.05.2026)

Lånenummer: 81601916479, Danske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4.8

Saldo per 30.04.2025: 21 725 582

Andel av saldo: 169 215

Første termin: 31.12.2024 Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.05.2026)

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd (frist 27.05.2025). For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens §

4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Borettslaget har egne regler for kildesortering.

Dyrehold

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 398 i Haugesund kommune. Andelsnr. 43 i Bjørgene Borettslag 3 med orgnr. 953035960

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/35/398:

24.02.1968 - Dokumentnr: 495 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

03.02.1968 - Dokumentnr: 315 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:45

29.10.1963 - Dokumentnr: 2210 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:397

29.10.1963 - Dokumentnr: 2211 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:16

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - boligblokk, datert 04.12.1965.

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

Det foreligger ferdigattest for "tilbygging av boligblokk for utvidelse og innglassing av balkonger, datert 18.12.2017.

Det er registrert endringer på byggemeldte tegninger: Det er nå åpen løsning mellom gang og stue. Videre er baderommet utvidet ved å benytte deler av gang.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.12.1965.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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

1 950 000 (Prisantydning)

430 295 (Andel av fellesgjeld)

2 380 295 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 389 858 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 397 758 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 400 558 (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 9 563

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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 5 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 14 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.

Kr. 6 570,- Eierskiftegebyr

Kr. 4 500,- Opplysninger forretningsfører

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.

Totalt kr: 100 575,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, i tillegg til utlegg.

Oppdragsansvarlig

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no

Tlf: 476 52 597

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117

5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato
20.05.2025















































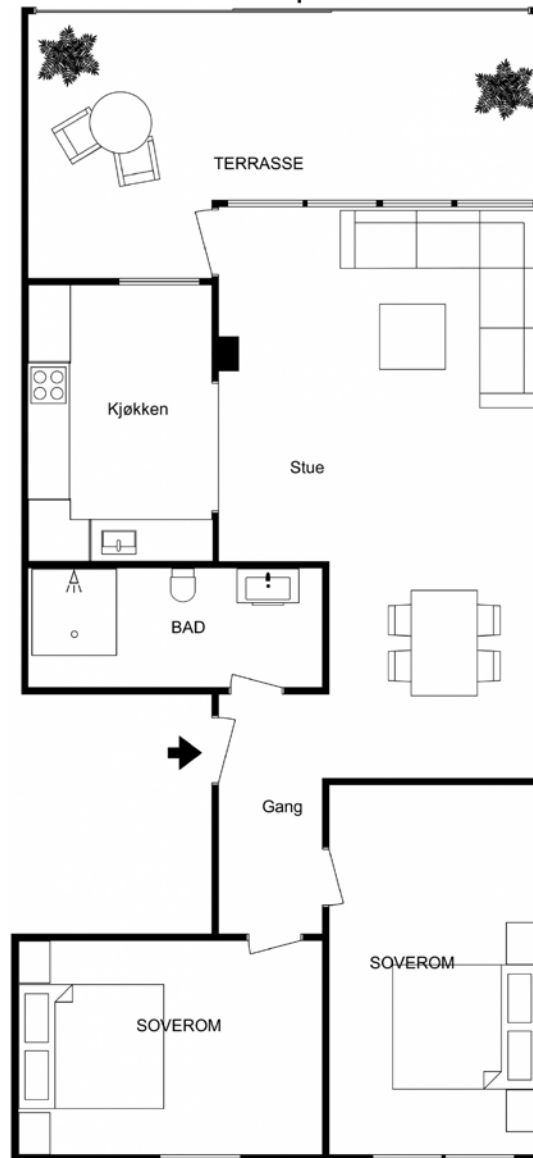






Plantegning

Austmannavegen 5B Hovedplan



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Austmannavegen 5 B, 5537
HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 398

Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 20763-3160

Referansenummer: VC2074

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg

Vår ref:



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Forutsetninger til rapport:

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresisjoner. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv.

Borettslagsleilighet (i blokk) - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk.

Blokker er oppført med bærende/skillende konstruksjon i tyngre materialer som betong e.l.
Vegger som ikke er skillende antatt i trekonstruksjon.
Det er flat takkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og fliser på gulv.
Veggene er malte plater.
Det er malt innvendig tak.

Ukjent pipe. Ildsted i stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eier opplyser badet ble modernisert i 2011 ved egeninnsats og vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Dusj, toalett og servant med møbel.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er plassert vaskemaskin og bereder på dette kjøkkenet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utkast går til innglasset balkong, slik det kan være nødvendig å lufte ekstra der.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Stoppekran lokalisert under kjøkkenskiv.
Tilgjengelige avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Benkebereder.

Eldre elektrisk anlegg som er oppgradert med ny tavle, samt noen spotter mm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

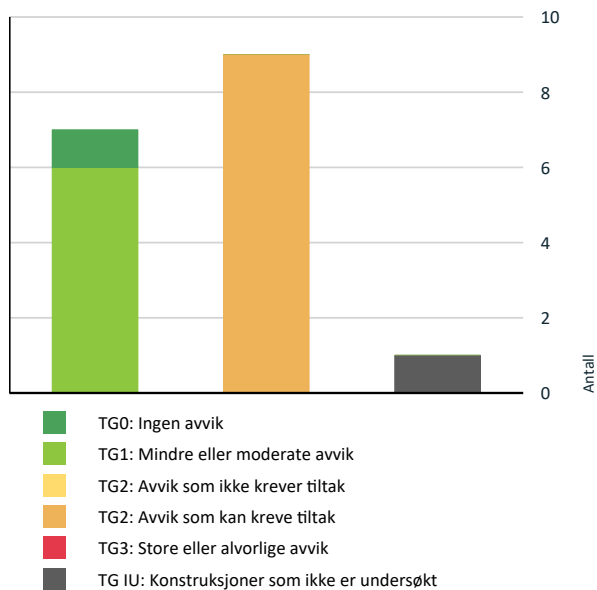
Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser badet ble forlenget noe ved renovering av leilighet når den ble kjøpt for ca. 14 år siden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETSLAGSLEILIGHET (1 BLOKK)



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi
(kilde ikke oppgitt - byggeår er
usikkert).

Standard

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

Vedlikehold

Utvendige felles bygningsdeler som takteking, yttervegger, mm. er antatt under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke tilstandsvurdert. Dette gjelder også evt. rom utenfor boenheten. Interesserte må gjennomgå vedtekter for nærmere beskrivelse av vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med isolerglass. Nyere plastglass med 3-lags glass og eldre vinduer av tre med isolerglass mellom stue og innglasset balkong.

Merk alder på vinduer mellom stue og innglasset balkong.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNENDIG

Overflater

Det er laminat og fliser på gulv.
Veggene er malte plater.
Det er malt innvendig tak.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

Skruehull etter bilder, møbler og generell slitasje/bruksmerker må forventes. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater er ikke nærmere vurdert i denne rapport, enn hva som fremkommer under de spesielle rom/konstruksjoner.

Eier opplyser det kan det være antydning til noe knas i laminat i stue/kjøkken, men dette vurderes ikke særlig vesentlig.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikkakninger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det måles ca. 18 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken. Merk antydning noe knirk/knas i laminat.

Det måles ca. 12 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom nord (begrenset kontrollert pga. seng)

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Ukjent pipe. Ildsted i stue.

Pipe felles bygningsdel og ikke vurdert.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Tettesjikt/membran og/eller sluk har passert forventet levetid, slik våtrommet må totalrenoveres før det kan påregnes noe restlevetid og lekkasjesikkerhet. Våtrommet er likevel fullstendig vurdert til informativt bruk.

Eier opplyser badet ble modernisert i 2011 ved egeninnsats og vennetjeneste.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 14 mm fall fra flis ved terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis svakt/manglende lokal fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Svakt eller manglende lokal fall til sluk vil medføre at det kan bli liggende igjen litt bruksvann noe lengre på gulvet.

Eier opplyser dette ikke merkes noe særlig i hverdagen.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ser ut som gjennomføringer vask er kun forenklet tettet med fugemasse, der hvor det normalt er synlig mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for feil/skader, manglende samsvar mellom benyttet produkter mm. som kan gi redusert levetid og/eller svekket lekkasjesikkerhet.

Det er ikke alltid mulig å få samsvar mellom produkter fra byggeår (sluk) og nyere tettesjikt.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, toalett og servant med møbel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Evt. lekkasje fra susterne er ikke iht. dagens krav og vil kunne forårsake skade.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er ikke tilkomst til vegger som blir direkte belastet med bruksvann.

Det blir ikke vurdert som hensiktsmessig å foreta hulltaking tilstøtende andre deler som ikke blir direkte belastet med bruksvann.

Dette pga. evt. målinger ikke vil være representative for tilstand bak overflater som blir utsatt for direkte bruksvann. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er plassert vaskemaskin og bereder på dette kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Det er usikkerhet om kravet til komfyrvakt er gjeldene, da koketopp trolig er tilkoplek eksisterende elektrisk punkt. Komfyrvakt er uansatt ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann, personskader og materielle skader betydelig. Komfyrvakt oppdager overoppheting og kutter strømmen for å forhindre brann.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Utkast går til innglasset balkong, slik det kan være nødvendig å lufte ekstra der.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran lokalisert under kjøkkenvask.
Normal levetid for vannledninger av kobberør er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av støpejern.
Evt. stakeluke er ikke kjent.
Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Benkebereder.

Eier opplyser bereder er fra 2011. Videre er det bryter som er merket bereder, slik denne trolig er fast tilkoplek.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Bereder er plassert i benkeskap kjøkken (rom uten sluk).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

I dag er det normalt krav til at en lekkasje skal kunne oppdages enkelt og ikke føre til skade på installasjoner og bygningsdeler.

En varmtvannsbereder plassert i rom uten vannnett sjukt og sluk kan forårsake vannskade ved evt. lekkasje.

Det er montert automatisk lekkasjestopper som begrenser konsekvensen av evt. lekkasje.

1 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.

Eldre elektrisk anlegg som er oppgradert med ny tavle, samt noen spotter mm.

Det er foretatt Brannforebyggende elkontroll på dette anlegget, og det er QR kode i skap man kan scanne for nærmere informasjon.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernkasser og punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektrofaglig kompetanse:

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.

Samsvarserklæringen er dokumentasjon for at det elektriske arbeidet er prosjektert og utført av en installatørbedrift. Når samsvarserklæring mangler bør interesserte påregne at minimum deler av det elektriske anlegget er montert uten bruk av registrert elektro installasjonsvirksomhet. Kravet til samsvarserklæring kom i 1999.



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.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

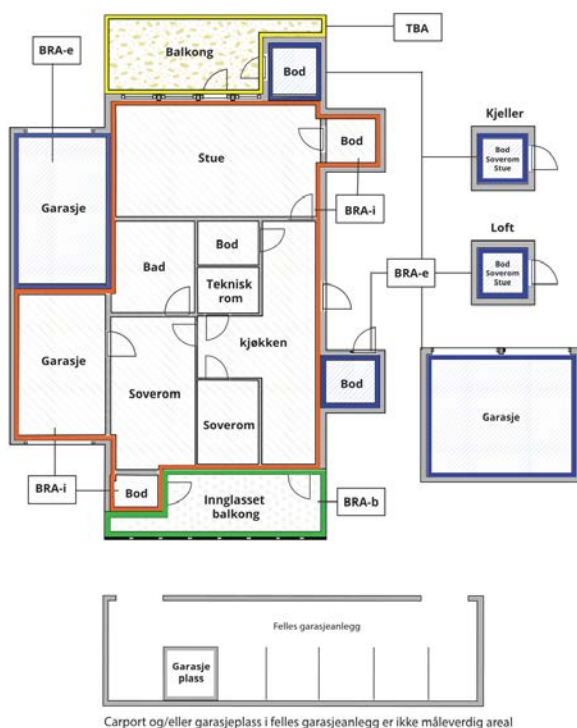
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
Etasje 2	70		20	90	
SUM	70	7	20		
SUM BRA	97				

Romfordeling

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

Kommentar

I tillegg til beskrevet areal opplyser eier/kunde at dagens praksis er at følgende er disponibelt/tilhørende leiligheten:

- a. Bod i kjeller.
- b. Parkering på felles inkl. tilgang på felles elbil-lader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser badet ble forlenget noe ved renovering av leilighet når den ble kjøpt for ca. 14 år siden.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Merk det er nesten 5 meter ned fra vindu til terreng, slik det er anbefalt med rømningsstige ved avstander over 3 meter.

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)
Borettslagsleilighet (i blokk)	70	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Sadmir Brakic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	398		0	27206.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Austmannavegen 5 B

Hjemmelshaver

Bjørgene Borettslag 3

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRGENE BORETTSLAG 3	953035960			Brakic Jasmina, Brakic Sadmir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

43

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250150	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jasmina Brakic	Sadmir Brakic
Gateadresse	
Austmannavegen 5B	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5537
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	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1509250150

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør arbeid ble utført av Bråstein & Stelander AS. Fliser ble utført av fagman på dugnad.
Arbeid utført av	Bråstein & Stelander AS

Filer

[Bråstein & Stelander AS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Membran ble utført av fagman på dugnad.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Nei
------	-----

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	El-anlegg ble oppgradert av fagmann på dugnad.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble utført Brannforebyggende Elkontroll-NEK405.2 av Svendsbø Elektro.
-------------	---

Filer

[Brannforebyggende Elkontroll-NEK405.2.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Felles ladeboks/anlegg som alle bruker i borettslaget.
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Innglasset terrasse ble oppgradert av Balco AS. Fasade ble oppgradert av Byggmester Kompaniet AS.

Arbeid utført av

Balco AS/Byggmester Kompaniet AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250150

Tilleggskommentar

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: 1509250150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jasmina Brakic	28359f46fc73f72ba7703d 3fce64066931610c34	14.05.2025 08:35:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sadmir Brakic	adf37ead0926a6904b99 22a30022a9275c5224c6	11.05.2025 20:44:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1509250150

- 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Austmannavegen 5B - Nabolaget Rossabø/Sakkastad - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Diktervegen Linje 202, N283	1 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	15 min

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.) 296 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 405 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	23 min 1.9 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 420 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	21 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Karmsundgata	13 min
Recharge Shell Karmsundgata	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

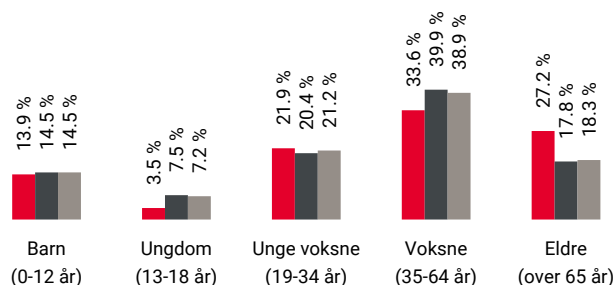
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabø/Sakkastad	734	421
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Hemmingstad barnehage (0-5 år) 51 barn	8 min 0.7 km
Amanda barnehage (1-5 år) 60 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Austmannaveien PostNord	6 min 0.6 km
Rema 1000 Spannavegen PostNord	8 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Gateparkering

Lett 80/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

Sport



Bo vel balløkke

1 min

Ballspill

0.1 km



Hemingstad balløkke

5 min

Ballspill

0.4 km



Liv & Lyst treningssenter

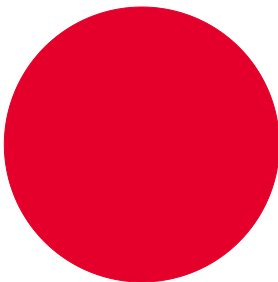
11 min



CrossFit Haugesund

13 min

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Combisenteret

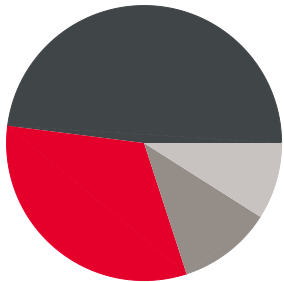
23 min



Apotek 1 Spannavegen

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
48% 6-12 år
11% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



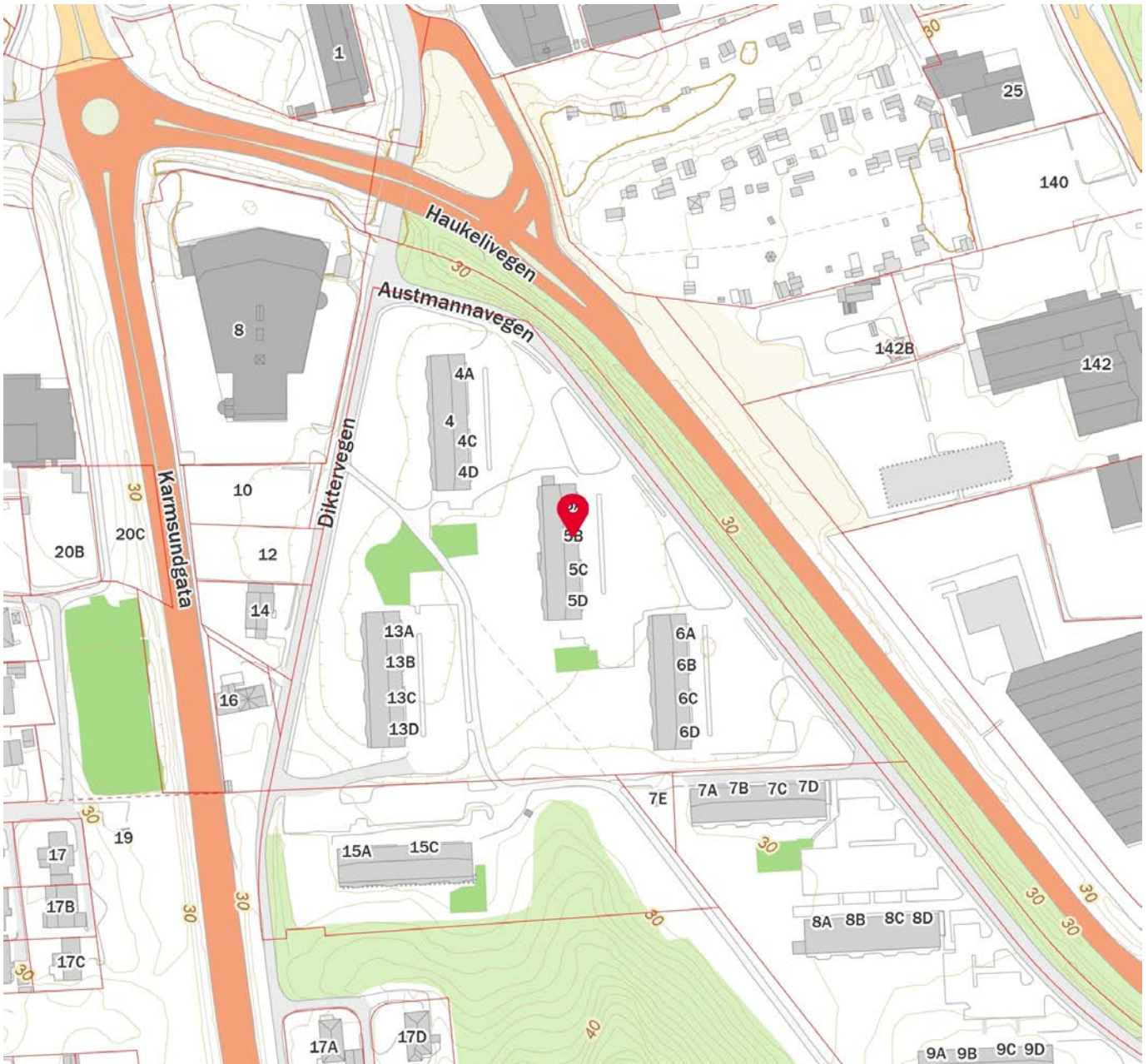
0%

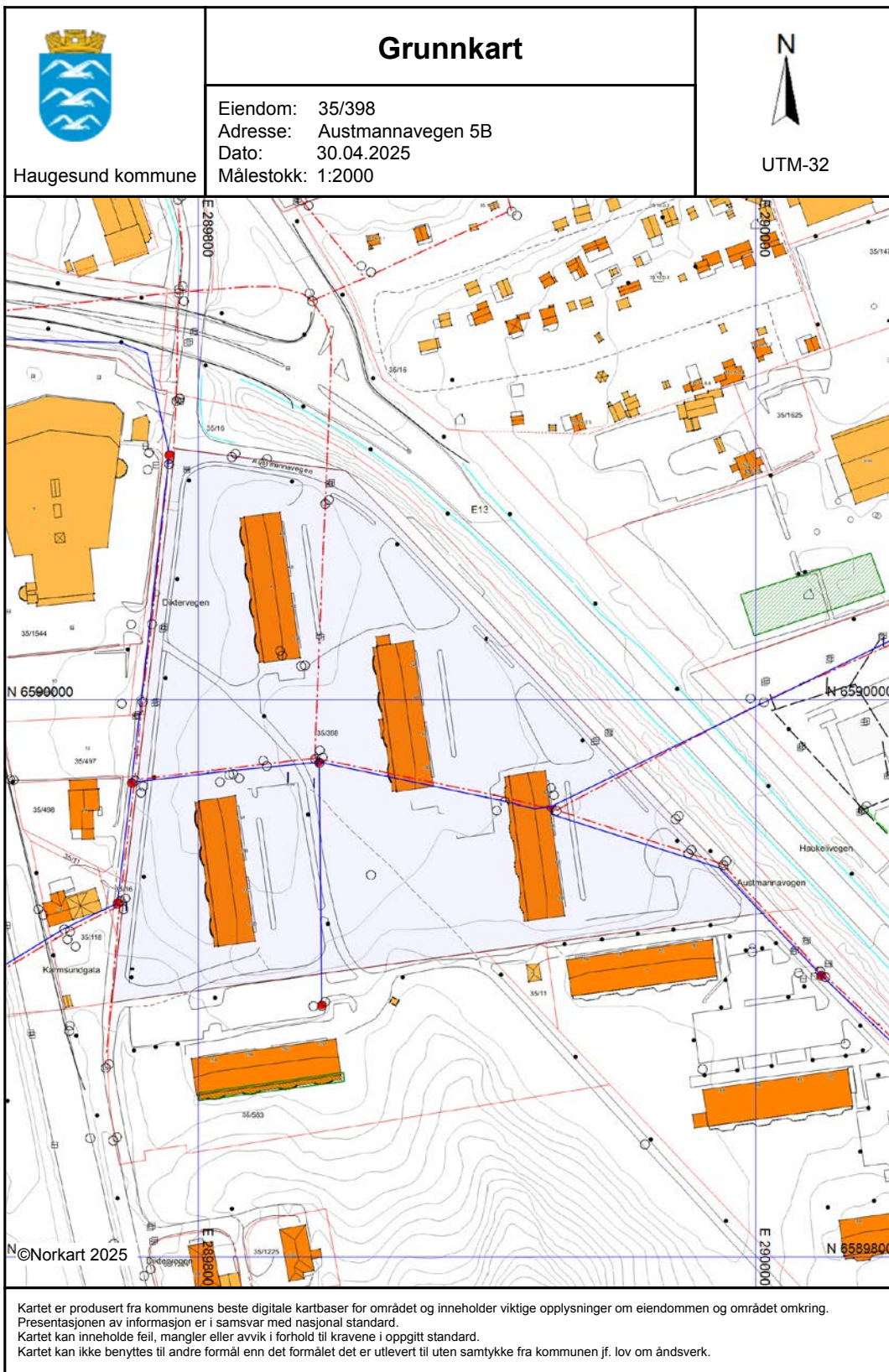
64%

Rossabø/Sakkastad
Haugesund
Norge

Sivilstand

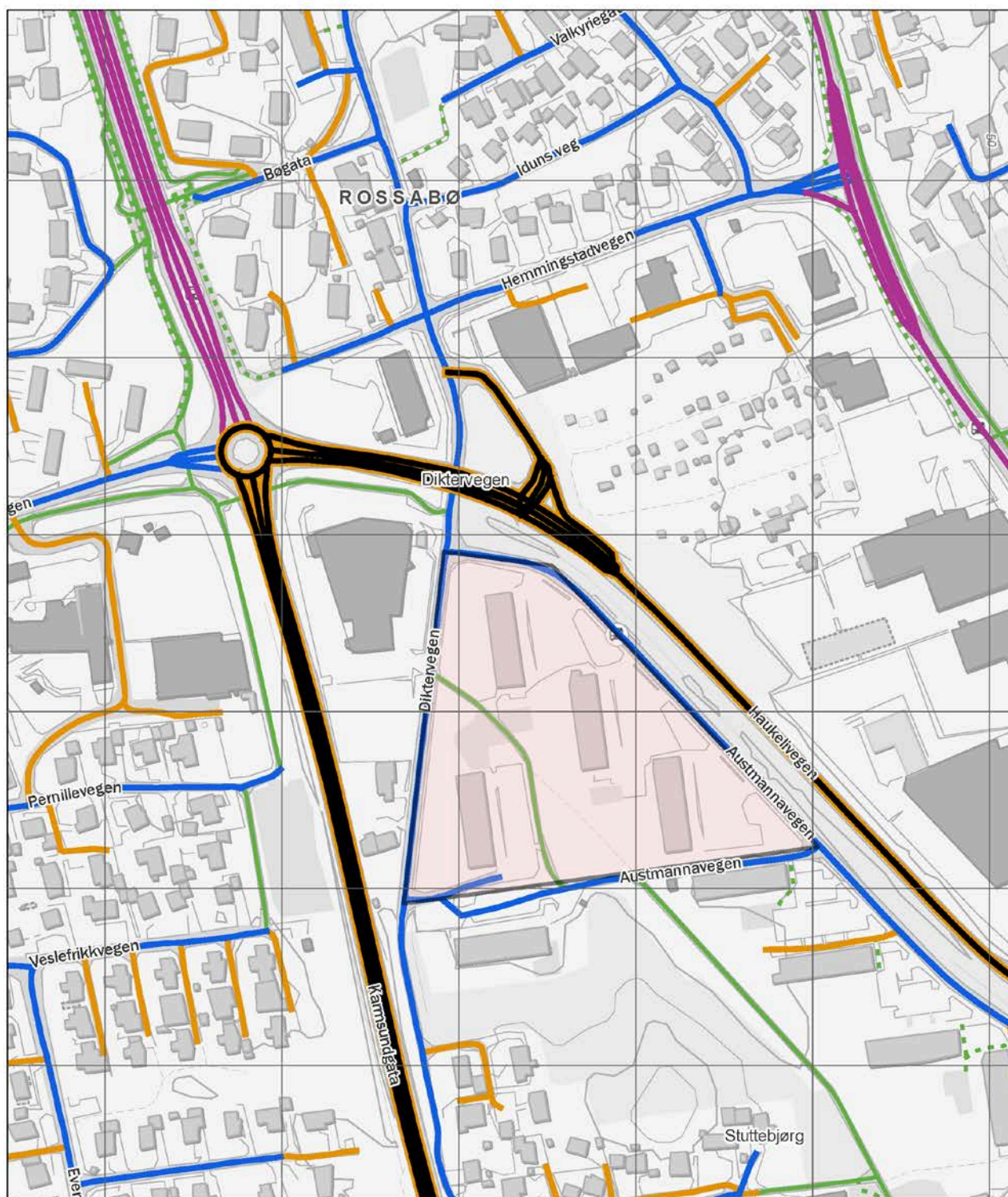
		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

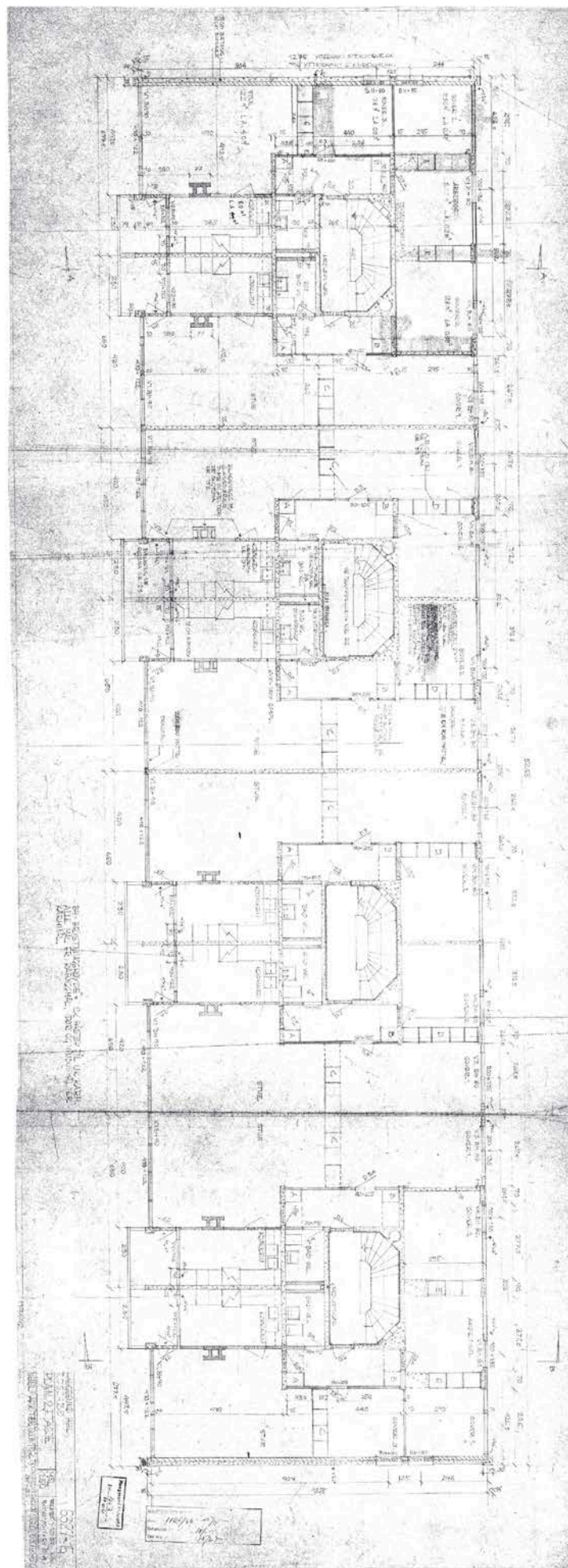


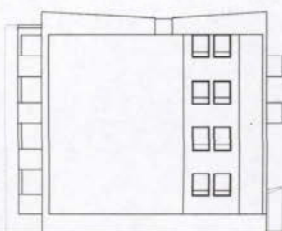


Tegnforklaring

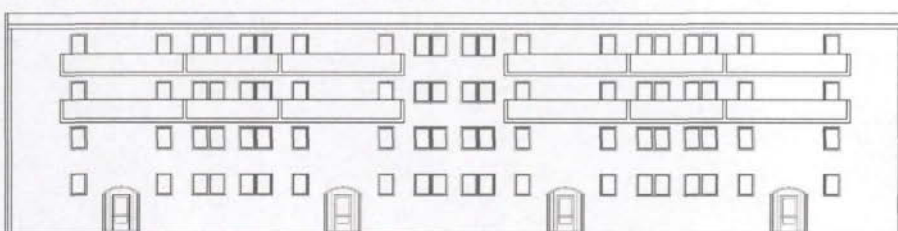
Eiendomsinformasjon			Brannkum
			Kum
			Påkoblingspunkt
			Sluk
Ahr Gårds- og bruksnummer			Stengeventil
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)			
			Godkj. Nybygg
			Godkj. Bygningsendring
TraktorvegSti			
			Sti
VEG			
			Kantstein
			Annet vegareal
			Avgrensning mot annet vegareal
			Autovern på bro
			Vegdekkekanth på bro
			Middeler/Trafikkøy
			Vegdekkekanth
			Kjørebaneant
			Autovern
			Gangfeltavgrensning
Høydeinformasjon			
			Høydekurve 20m
			Høydekurve 5m
			Høydekurve 1m
			Forsenkningkurve 1m
Ledningsnett			
			Fordelingsskap
			Mast
			Sluk
			Kumlokk
Innsjøer og vassdrag			
			Veggrøft åpen
Bygninger			
			Bygningsdelelinje
			Taksprang Bunn
			Bygning - Boligbygg
			Bygning - Andre bygg
			Annen bygning
			Bygning punkt
			Takriss
			Takoverbygg
			Takoverbygg kant
			Trapp inntil bygg, kant
			Veranda
			Bygningslinje
			Taksprang
			Mønelinje
			Bygningsavgrensning på tiltak
Adresser			
Ahr Matrikeladresse			
Ahr Adressepunkt tekst			
Ahr Gateadresse			
Stedsnavn og andre tekster			
Ahr Vegnummer			
Ahr Fritekst			
Vann og avløp			
			Avløpfelles
			Overvannsledning
			Spillvannsledning
			Vannledning



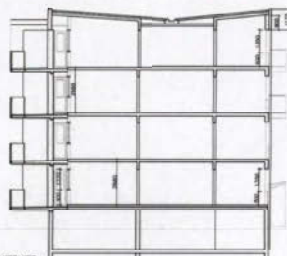




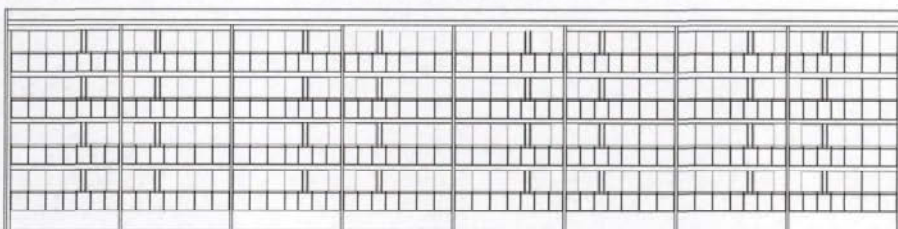
GAVLFASADE



INNGANGSFASADE



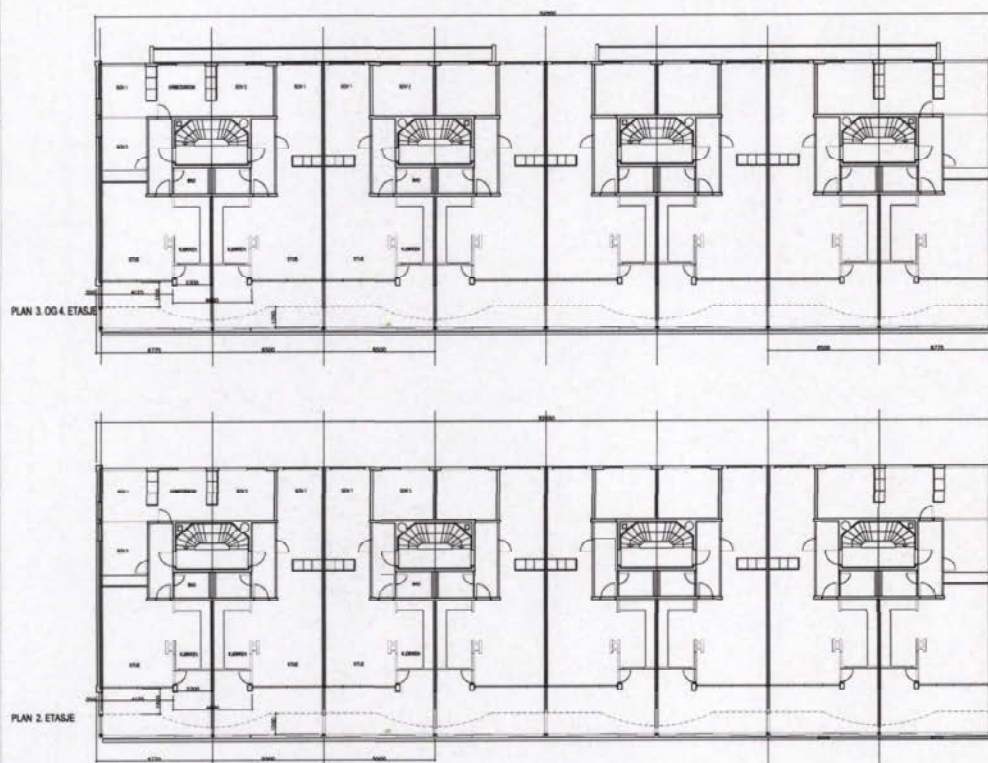
SNITTSNITT



FRONTFASADE

SJØRØGENE 3			
FASADE OG SNITT - ØST, SYDØST, ØST, ØST, ØST, ØST			
PROJEKTANT	BYGGER	BYGGENUMMER	BYGGÅR
FORUM	2213	3002	
Forfatter: HENRIK, HENRIK - LARSENSEN, HENRIK - HENRIKSEN, HENRIK Forfatter: HENRIK, HENRIK - LARSENSEN, HENRIK - HENRIKSEN, HENRIK Forfatter: HENRIK, HENRIK - LARSENSEN, HENRIK - HENRIKSEN, HENRIK			
 FORUM ARKITEKTER			

01.01.2018

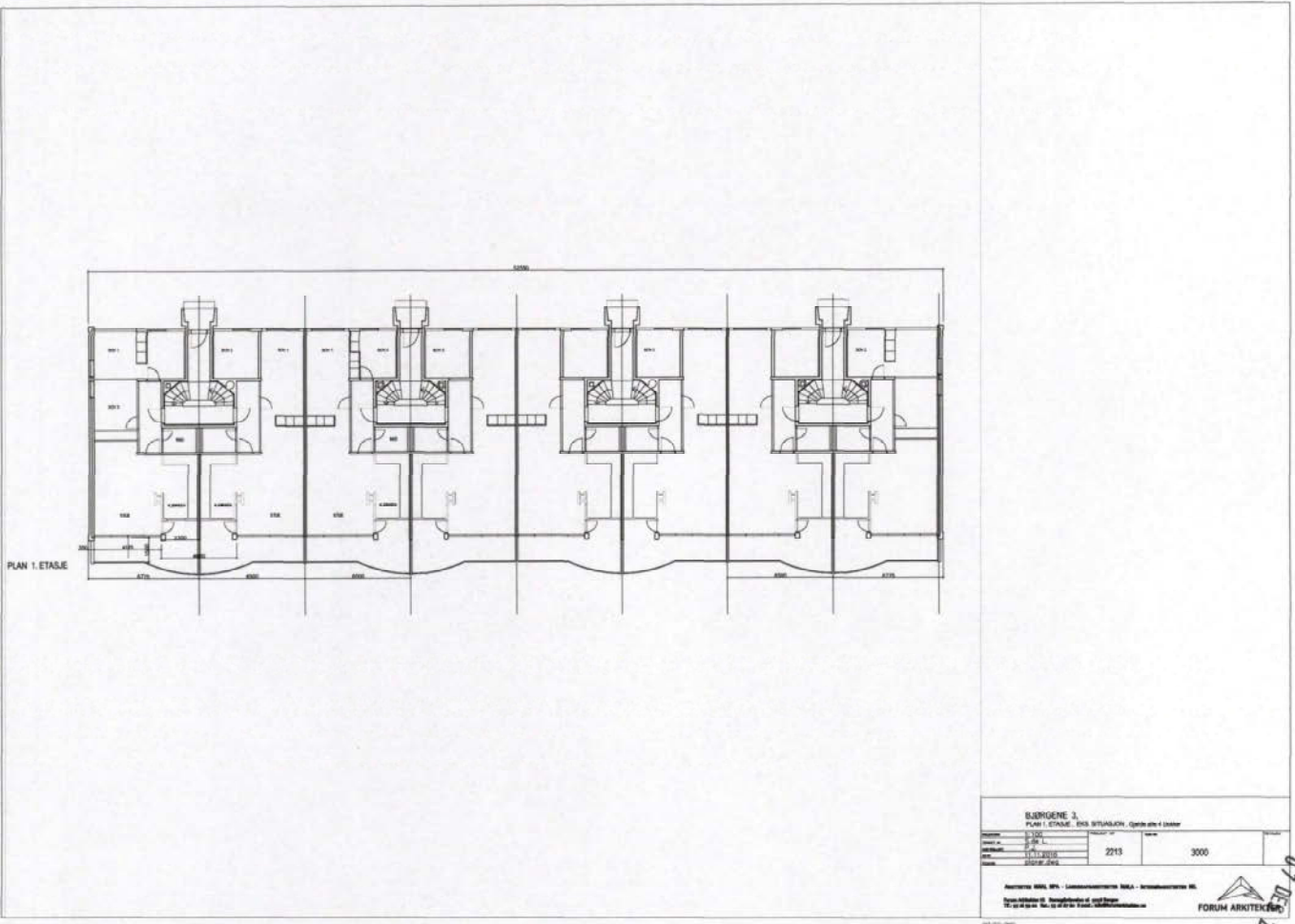


**BJØRGENSE 3, Austmannsveigen 5A, B, C og D
PLANER 1, 1.04 ETAGE, NY STRUKTUR**

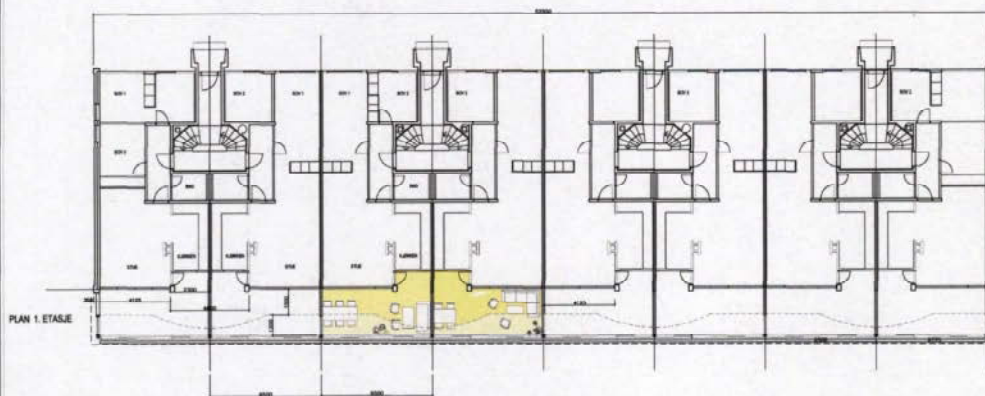
tegner	prosjekt nr.	blad nr.	bladetittel
1:100			
2:50			
1:25			
1:10			
1:5			
1:1			
1:1	2213	3014	

PROSJEKTERING: KJELLER, 01/04 - 12/04/2004
 TEGNING: 01/04 - 12/04/2004
 1:100 1:25 1:50 1:10 1:5 1:1

FORUM ARKITEKTER

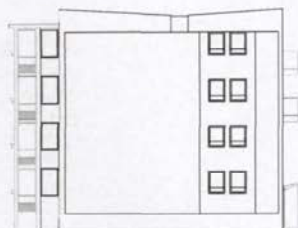


0.7 DE 2013

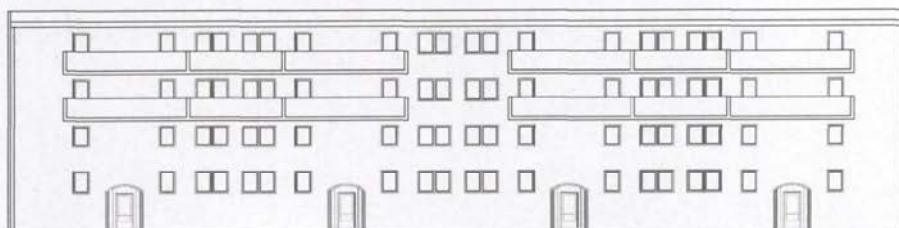


SØRGENE 3, Aulæresvænget 4A, B, C og D				
PLAN 1. ETAGE, 1st floor				
Arkitekt	1.10.2017	Projekt nr.	2213	Side
Udgave	1.10.2017			3010
Udgave	1.10.2017			
Forfatter: SØRGENE 3, 1. udgave af projekten SØRGENE 3, 1. udgave af projekten SØRGENE 3, 1. udgave af projekten Søren Nielsen & Sørensen & Sørensen 10. 10. 2017 10. 10. 2017 10. 10. 2017				
FORUM ARKITEKTER				

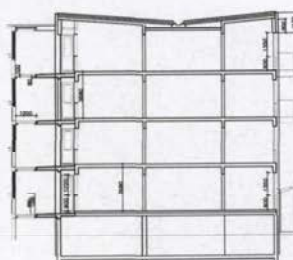
07 DEC 2018



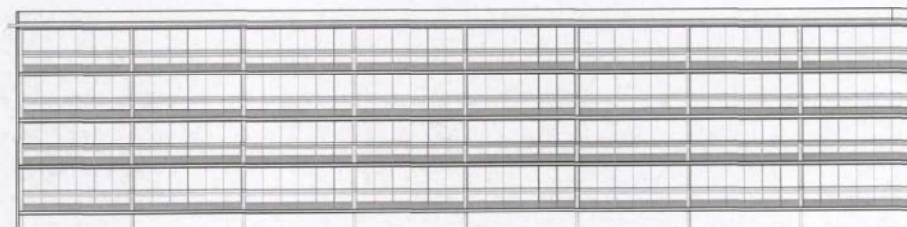
GAVLFASE



INNGANGSFASE



SNITT



FRONTFASE

BLØRGENSE 3, Austmannsvegen 4A, B, C og D			
FASADE OG SNITT, NY ETAPPE			
PROJEKT	1. ETAPPE	2213	3012
DRUSET	2. ETAPPE		
DRUSET	3. ETAPPE		
DRUSET	4. ETAPPE		
FORUM ARKITEKTER AS Fornebuveien 10, 0657 Oslo Tlf: 022 44 44 44 E: info@forumarkitekter.no W: www.forumarkitekter.no			



U 7 UFS 2006



Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 2016/7785		Utvalgssaksnr. 17/7	
	Eiendom/byggested Austmannavegen 5, 5537 HAUGESUND			
	Gnr 35	Bnr 398	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Forum Arkitekter AS Damgårdsveien 16 5058 BERGEN		Tiltakshaver Bjørgene borettslag III Kirkegt. 130 5527 HAUGESUND		
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Tilbygging av boligblokk for utvidelse og innglassing av balkonger				
Tillatelsen omfatter Tilbygging av boligblokk for utvidelse og innglassing av balkonger				
Saksbehandler byggetilsyn Jon Arne Solberg		Dato 18.12.2017	Telefon.	
Merknader				
Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10. Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak om tillatelse. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag jf. SAK § 8-1. Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket jf. SAK § 12-2 bokstav h. Søker skal overlevere dokumentasjon til tiltakshaver mot kvittering jf. SAK § 8-2.				

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Sendes til: Ansvarlig søker
Kopi til: Tiltakshaver

Ferdigattest.

Byggemelding av 20 - 6 - 1964 vedr. Nybygg - boligblokk
 på nr. Austmannavegen
 Byggherre Haugesund Boligbyggelag "Haubo"
 Ansvarsh. Magne H. Ørrang
 godkjent 30 - 9 - 1964 sak 549/64 Dep.

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

i 4 etasjer -+ kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 650.- m² + garasje for biler m²

Bygget inneholder
 og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	d rom	Kjøkken	Bad	W.C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	6	4	1	1	1			
II	20	3	1	1	1			
III	6	2	1	1	1			
IV.								

Ovner og elektrisk

Oppvarming:

Lodd Piper: 8 - 9" x 9"

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

5 ovner

I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 4. desember 1965.

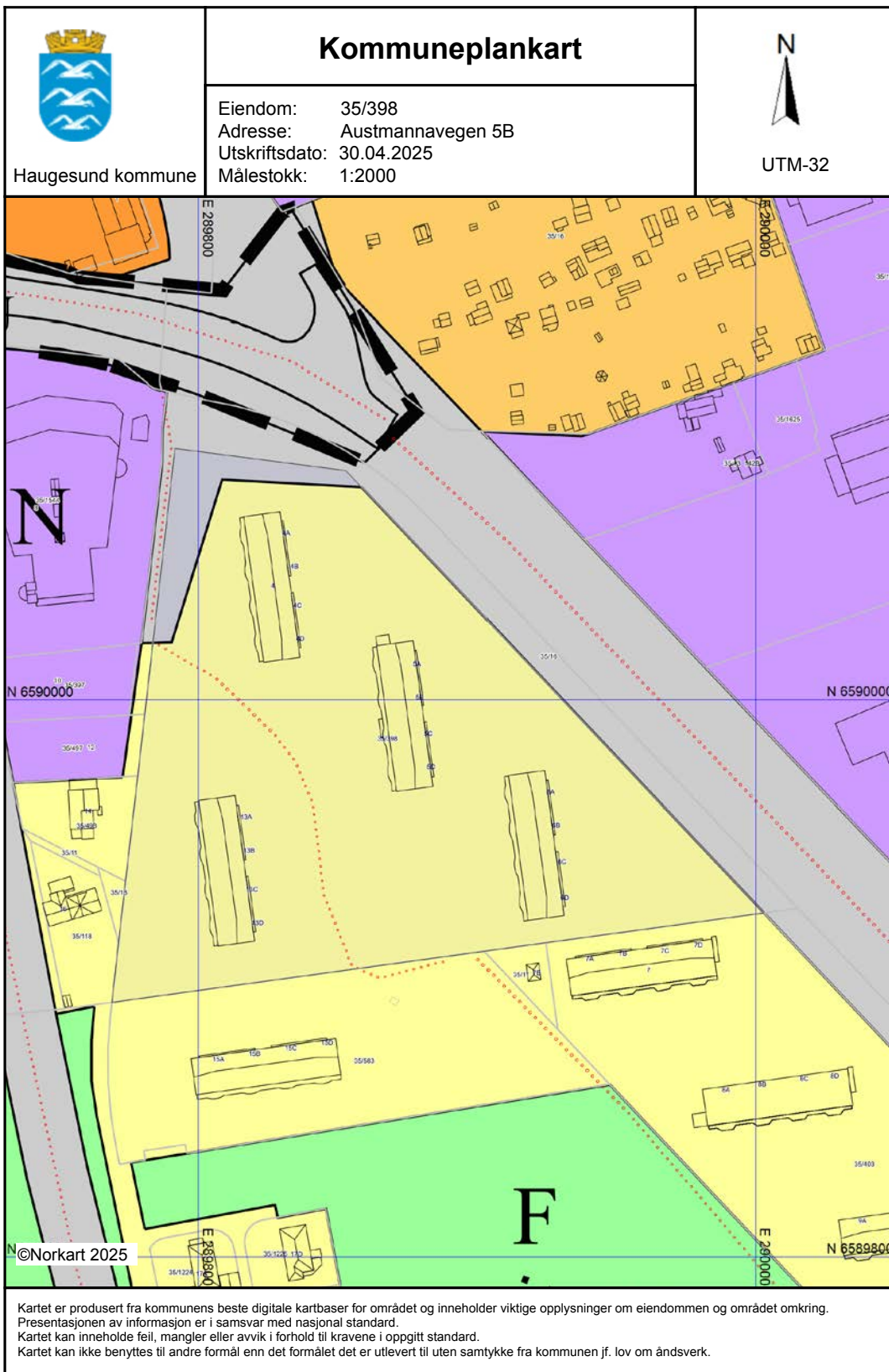
Per Frøiland
Per Frøiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen
M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.



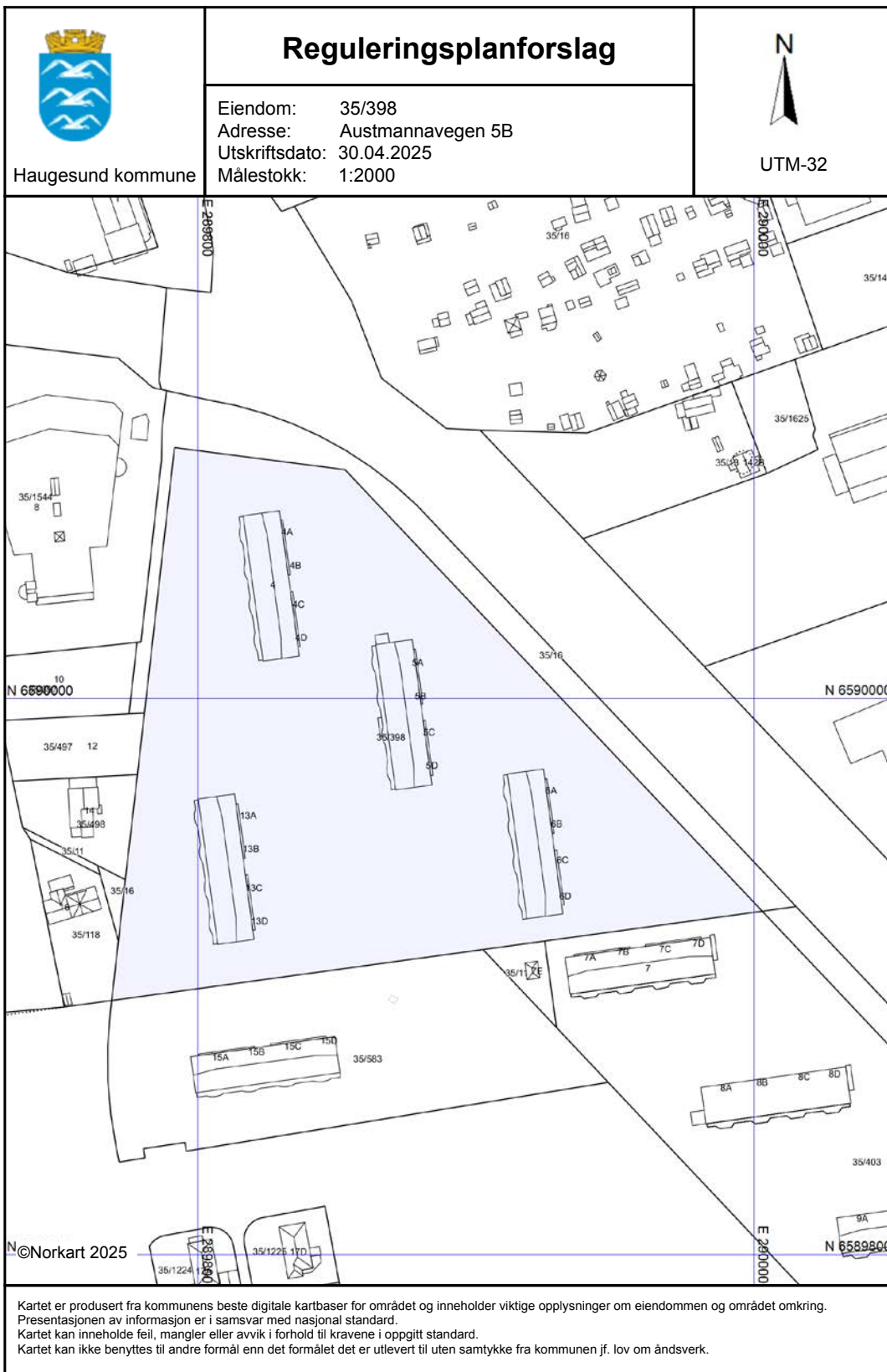
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
-  Sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

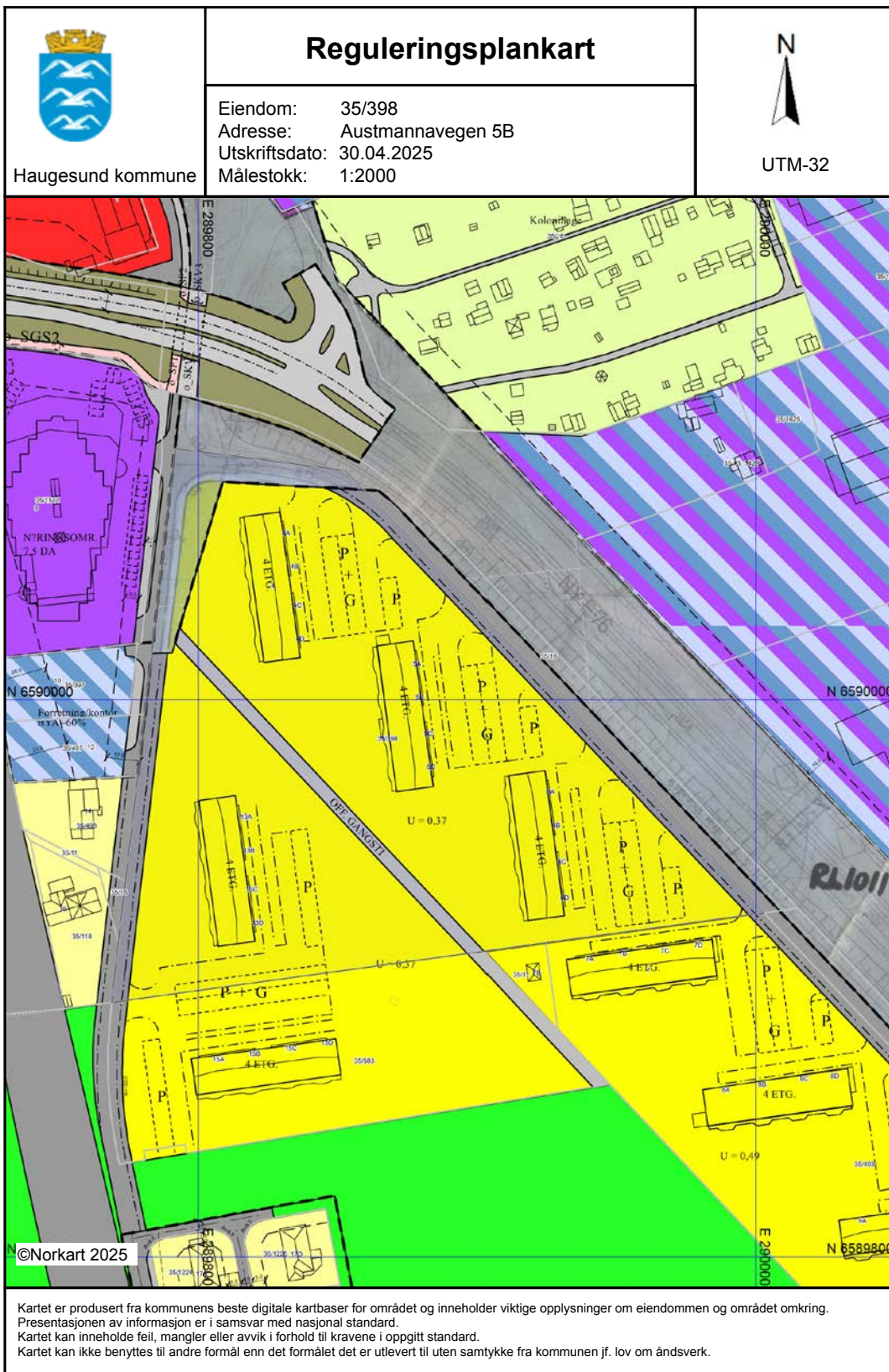
 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)

 Planens begrensning



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Almennyttig barnehage
	Område for parsellhager
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
	Boligbebyggelse
	Næring/tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert støttemur
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
	Tunnelåpning
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 30.04.25 Side 1 av 2

Bjrgene Borettslag III	V ³ r ref.:	2015/43	Fjdselsdato eier:	21.09.1984
AUSTMANNAVEGEN 5 B	Type:	Borettslag	Fjdselsdato medeier:	14.05.1987
5537 HAUGESUND	Eiere:	J asmina Brakic, S admir Brakic		
Organisasjonsnr: 953 035 960	Andelsnr:	43		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 208		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Fellesutgifter		3 577
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd		318
	Balco l ³ n 1/1		1 313

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	430 295	Gjeld siste ³ rsoppg.:	430 444
Klient ajourf. l ³ n:	55 143 914	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	55 228 755

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 81601916487, Danske BankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.04.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4.8

Saldo per 30.04.2025: 33 418 332

Andel av saldo: 261 081

Fjrste termin: 31.12.2024Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.05.2026)

L³ nenummer: 81601916479, Danske BankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.04.2025: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4.8

Saldo per 30.04.2025: 21 725 582

Andel av saldo: 169 215

Fjrste termin: 31.12.2024Neste avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.05.2026)

Se eget skriv ang³ ende l³ n

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lars Erich Schatz

Adresse: Austmannavn. 5D

Postnr/-sted: 5537 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 47647880

E-post: bjorgene3@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	20 286	Gjeld:	430 444	Andre inntekter:	84
		Utgifter:	23 736		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 000
Andelsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	00043

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1967G³ rds/bruksnr: 35/398

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 27204

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1967	Fjrste innflytting:	01.01.1968	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 30.04.25 Side 2 av 2

Bjrgene Borettslag III	V ³ r ref.:	2015/43	Fjdselsdato eier:	21.09.1984
AUSTMANNAVEGEN 5 B	Type:	Borettslag	Fjdselsdato medeier:	14.05.1987
5537 HAUGESUND	Eiere:	J asmina Bracic, S admir Bracic		
Organisasjonsnr: 953 035 960				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
System ³ s:	J a	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	015-003
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslag 2 - Felles forkjnpsrett 2 - Medlem i BBL		

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Get med grunnpakke
Borettslaget har HMS-lrsningen "HAUBO HMS"
NYE VINDUER + VERANDADd R 1989

FORKJ d PS RETT: Boligselskapet har forkjnpsrett.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjnpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjnp 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)

S admir Bracic
Andelseiers underskrift

J asmina Bracic
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 - Austmannavegen 6, bomberom.

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:

- 1.1 Fremmøte:

34 fremmøtte hvorav 33 med stemmerett samt 2 fullmakter som til sammen blir 35 stemmer. I tillegg møtte Jaakko Isotalo fra Vestbo.

- 1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Jaakko Isotalo

Sekretær: Jaakko Isotalo

- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

- 1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Jan Helge Hjartåker

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslaget var i utgangspunktet:

Styreleder kr. 45.500,-

Nestleder/sekretær kr. 1.400,- pr møte (utgår, samme som styremedlem)

Styremedlemmer kr. 1.000,- pr møte (1000,-)

Varamedlem kr. 1000,- pr møte (500,-)

Beløp i parentes foreslås benyttet for 2025/26

Styret i borettslaget kan betale for timebasert arbeid utført av beboerne og styremedlemmer. Forutsetningen for dette er at omfanget av arbeidet er godkjent av styret og at timeprisen blir gunstigere i forhold til å leie samme tjeneste. Beløpene blir lagt frem for generalforsamlingen neste år.

Vedtak:

Styreleder kr. 50.000,-,-
Nestleder/sekretær kr. 1.400,- pr møte
Styremedlemmer kr. 1.000,- pr møte
Varamedlemmer kr. 1.000,- pr møte
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styret i borettslaget kan betale for timebasert arbeid utført av beboerne og styremedlemmer. Forutsetningen for dette er at omfanget av arbeidet er godkjent av styret og at timeprisen blir gunstigere i forhold til å leie samme tjeneste. Beløpene blir lagt frem for generalforsamlingen neste år.

5. Saker til behandling

5.1 Bredbåndsløyperandør

Vi sitter igjen med Telia og Altibox. Styret sin innstilling er at vi går for Telia, selv om de er litt dyrere pr mnd. Fordelen med Telia er at vi får dobbel internetthastighet og 40 poeng mer enn Altibox. Nedbetaling på fibernett er 5 år med Telia og 10 år med Altibox.

Vedtak:

Telia ble valgt

5.2 Vedtektsendring

I Forretningsfører

Skifte av forretningsfører krever i dag 2/3 flertall fordi dette medfører endring av borettslagets vedtekter. Styret ønsker å endre dette til alminnelig flertall på samme måte som ved valg av styre, revisor ol.

Pkt 1-2 (3) Et flertall av de stemmeberettigede i generalforsamlingen i borettslaget velger forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan sies opp med 3 måneders varsel om ikke annet er avtalt.

II pkt

8-1 Styret (1) - varamedlemmer endres fra 4 til 2:

Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Forslag til endring i vedtektene ble godkjent. Avstemming mot 10 stemmer vedr punkt om forretningsfører. Antall varamedlemmer enstemmig godkjent.

5.3 Alternativ til dagens lån

Dagens lån med Den Danske Bank er et serielån med 2 års løpetid med rente på 5,15%. Flertallet i styret er innstilt på at vi beholder dagens lån til avtalen går ut i 2026. Fordelen er lavere rente. Lånet kan når som helst avsluttes i avtaleperioden og vi kan bytte lån til en annen bank med tradisjonelt annuitetslån, med de kostnader det medfører.

Styret har innhentet tilbud fra Haugesund Sparebank med rente på 5,59% med 40 års nedbetalingstid.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt 9 stemmer for Danske Bank og resten mot.

Gå for Haugesund Sparebank tilbud eller aksepterer evt. et annet tilsvarende tilbud med "vanlig type langsiktig lån" (ikke "ballong lån")

6. Valg

Valg av styreleder for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 4 (2) varamedlemmer

Valg av valgkomite

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling.

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (valgt for 2 år/2027): Lars Erich Schütz
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Sten Egil Larsen
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Valentina A. Fredriksen
Styremedlem (ikke på valg/2026): Jan Helge Hjartåker
Styremedlem (ikke på valg/2026): Marius Andersen Flatnes
Varamedlem (valgt for 1 år): Kristian Myge
Varamedlem (valgt for 1 år): Vibeke Grindheim

Valgkomite: Raymond A. Mikkelsen og Veslemøy Ristesund

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling: Styret velger delegater

7. Informasjon

7.1 Lekeplass

Styret foreslår å oppruste dagens lekeplass, høytrykk spyle, male, oppmåling av areal.
Prøve å få arrangert en dugnad i mai. Nytt lekeplass utstyr inkludert arbeid/montering kr 108 562 inkl.mva.

Vedtak:

Tatt til orientering

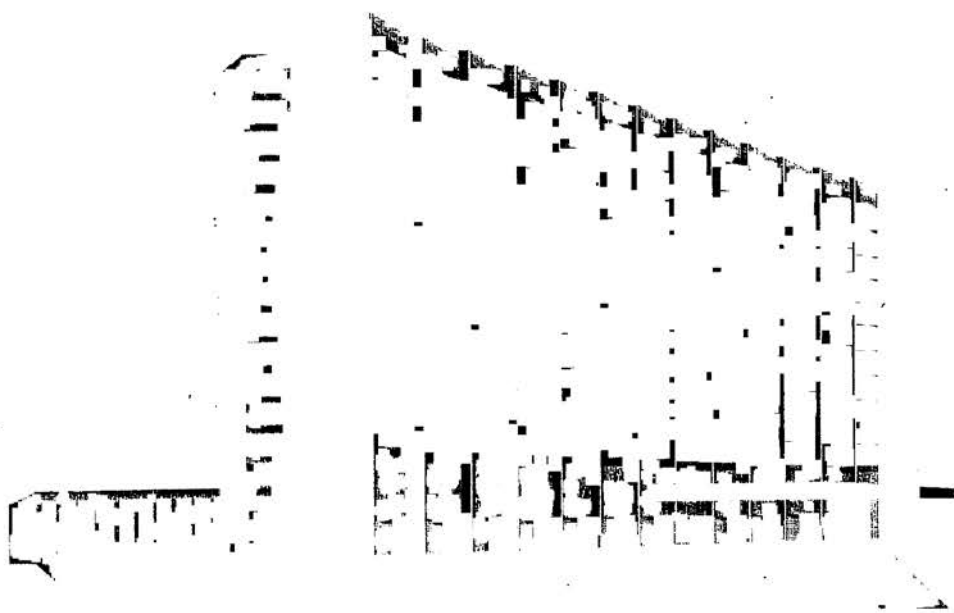
Møtet hevet kl. 21.00. Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer

Protokoll for Bjørgene Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jaakko Isotalo (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Jan Helge Hjartåker (sign.)	23.04.2025

Husordensregler



Borettsshaverne er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt. Overtredelser blir å betrakte som brudd på leieavtalen. Også meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensregler. Husk at disse bestemmelser er en del av leiekontrakten.

Reglene tar bl.a. sikte på å sikre borettsshaverne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, og støtt opp om vaktmesteren i hans arbeid. Er det noen som har noe å klage på, så send klagen skriftlig til styret.

Kjellere og oppganger

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper og ganger som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn og ungdom ikke oppholder seg, eller lager sjenerende støy på disse stedene. Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelke eller annet utstyr i inngang eller ganger.

Påse at vaskeplanen for hver oppgang blir fulgt. Vær også vennlig og påse at kjellerdører er låst. Meld fra til vaktmester hvis lyspærer går i oppgangene. Sørg også for at entredører er lukket. Utlufting fra leilighet til oppgang er ikke tillatt. La aldri små barn være alene i vaskeri, kjeller eller kjellerboder, og bruk aldri bart lys i bodene. Påse at barn ikke kaster fra seg matrester i oppgangene, kjellere eller ute, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Av samme grunn må det ikke kastes mat ut fra altaner eller vinduer til fuglene.



Parkeringsplasser

Kjøretøyer må bare parkeres på de tillatte parkeringsplassene på borettslagets område. Lastebiler eller busser er det ikke tillatt å parkere utenfor blokkene, uten spesiell tillatelse. Det er heller ikke tillatt å sette opp campingvogner på eiendommen. Avskiltede biler må fjernes av eierne, likeså sykkelvrak og kasserte barnevogner i kjellere eller på gårds plasser.

Tøyristing og klestørk på altan

Risting av tøy fra altan eller vindu tillates ikke av hensyn til tilskitning av vinduer og klesvask som henger til tørk. Det er heller ikke lovlig å henge klær til tørk på altan høyere enn altanens rekkverk, da dette virker skjemmende. Det er heller ikke tillatt å montere antenner på altan eller hustak. Påse at blomsterkasser o.l. plasseres slik at de ikke faller ned og forårsaker personskader.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 20.00 kveld til kl. 06.00 morgen. Bruk av boremaskiner eller annet støyende utstyr, er ikke tillatt etter kl. 19.00, eller på søn- og helligdager. Bråk og uro i leilighet eller oppgang som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene, må ikke forekomme. Heller ikke bråk fra gårds plass, f.eks. opprusing av bilmotorer som forstyrrer natteroen. Ta også hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg o.l. En bør også unngå bruk av private vaskemaskiner i leiligheten på sen kveldstid.

Hund og katt

Det er ikke lovlig å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker. Det tillates ikke at hunder springer løse omkring på borettslagets områder. Skader som hunden gjør på personer, klær eller barns leketøy, er andelseieren ansvarlig for, og må betale erstatning for. Hundeeier er ansvarlig for at hunden ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområder, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.

Bruk av vaskeri

Reglene for bruk av vaskeri, rulle- og tørkerom må overholdes. Husk at det er strengt forbudt å vaske tepper, ryer, skotøy o.l. i vaskemaskinene, da dette kan ødelegge eller skade maskinene. Påse av samme grunn at spiker, skarpe gjenstander og andre løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking.

Det er heller ikke lovlig å bruke klor eller klorin i maskinene. Påse også at vaskemaskiner og sentrifuger ikke overbelastes med mer tøy enn beregnet for. Bruk lavtskummende vaskepulver, og ikke for store mengder. Meld fra til vaktmester, straks en feil eller skade oppdages. Borettsshaverne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under vasking, sentrifugering eller tørking, og kan ikke kreve erstatning fra borettslaget.

Vaskeri, rulle- og tørkerom skal bare brukes av den som har vasketid. Før vasketiden er omme, skal vaskeriet (inklusive skyllekar o.l.), rengjøres slik at det er klar til bruk for den som skal disponere vaskeriet etterpå. Det er ikke tillatt å la klær ligge i bløt i skyllekarene natten over, eller utenom de fastsatte vasketider. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets leieboere.

Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Bruk av utendørs tørkeplass

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes når det ikke henger klesvask oppe, og ikke etter kl. 19.00 om kvelden. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, og det må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 søn- og helligdager til nærmeste virkedags morgen.

Kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger eller rør, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samløs opp.

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir.

Regler for søppelnedkast

All søppel skal pakkes godt inn og surres forsvarlig med hyssing før det kastes ned i nedkastluken. Også tøy eller andre løse ting skal pakkes inn. Pakkene må ikke være for store. Sørg for at avfallet ikke er for fuktig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f. eks. sigarettstumper) eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes godt til etter bruken. Da renovasjonsvesenet ikke tar med seg annet søppel enn det som er plassert i beholderen, må borettsshaverne selv sørge for at større kolli, så som gamle møbler, kassert utstyr, kasser, pappesker o.l. blir kjørt bort.

Fremleiere

Fremleiere må godkjennes av styret. Leieboeren har helt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller beboerne får av hans fremleie. Fremleierne må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger. Reglene gjelder også fremleie av en del av leiligheten.



Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten. Overtredelser av diss regler vil bli betraktet som brudd på leiekontrakten.

HOVEDREGEL: OPPFØR DEG SLIK I LEILIGHETEN SOM DU SYNES NABOEN BURDE OPPFØRE SEG!

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 Sted: Austmannavegen 6, bomberom

Dagsorden:

- 1 Konstituering
- 2 Årsmelding
- 3 Årsoppgjør og revisjonsberetning
- 4 Godtgjørelse til styret og revisor
- 5 Saker til behandling
 - 5.1 Bredbåndsleverandør
 - 5.2 Vedtektsendring
 - 5.3 Alternativ til dagens lån
- 6 Valg
- 7 Informasjon
 - 7.1 Lekeplass

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 10.04.2025
Styret i Bjørgene Borettslag III

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Forslag for 2024:

Styreleder kr. 45.500,-
Nestleder/sekretær kr. 1.400,- pr møte (utgår, samme som styremedlem)
Styremedlemmer kr. 1.000,- pr møte (1000,-)
Varamedlem kr. 1000,- pr møte (500,-)
Beløp i parentes foreslås benyttet for 2025/26

Styret i borettslaget kan betale for timebasert arbeid utført av beboerne og styremedlemmer. Forutsetningen for dette er at omfanget av arbeidet er godkjent av styret og at timeprisen blir gunstigere i forhold til å leie samme tjeneste. Beløpene blir lagt frem for generalforsamlingen neste år.

5. Saker til behandling

5.1 Bredbåndsløseleverandør

Vi sitter igjen med Telia og Altibox. Styret sin innstilling er at vi går for Telia, selv om de er litt dyrere pr mnd. Fordelen med Telia er at vi får dobbel internetthastighet og 40 poeng mer enn Altibox. Nedbetaling på fibernett er 5 år med Telia og 10 år med Altibox.

5.2 Vedtektsendring

I Forretningsfører

Skifte av forretningsfører krever i dag 2/3 flertall fordi dette medfører endring av borettslagets vedtekter. Styret ønsker å endre dette til alminnelig flertall på samme måte som ved valg av styre, revisor ol.

Pkt 1-2 (3) Et flertall av de stemmeberettigede i generalforsamlingen i borettslaget velger forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan sies opp med 3 måneders varsel om ikke annet er avtalt.

II pkt

8-1 Styret (1) - varamedlemmer endres fra 4 til 2:
Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

5.3 Alternativ til dagens lån

Dagens lån med Den Danske Bank er et serielån med 2 års løpetid med rente på 5,15%. Flertallet i styret er innstilt på at vi beholder dagens lån til avtalen går ut i 2026. Fordelen er lavere rente. Lånet kan når som helst avsluttes i avtaleperioden og vi kan bytte lån til en annen bank med tradisjonelt annuitetslån, med de kostnader det medfører.

Styret har innhentet tilbud fra Haugesund Sparebank med rente på 5,59% med 40 års nedbetalingstid.

Forslag til vedtak: Vurdere framlagte alternativ og beslutte om vi skal refinansiere lån i Danske bank tidligere enn juni 2026.

6. Valg

Valg av styreleder for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 4 (2) varamedlemmer

Valg av valgkomite

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling.

7. Informasjon

7.1 Lekeplass

Styret foreslår å oppruste dagens lekeplass, høytrykk spyle, male, oppmåling av areal. Prøve å få arrangert en dugnad i mai. Nytt lekeplass utstyr inkludert arbeid/montering kr 108 562 inkl.mva.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Bjørgene
Borettslag III tirsdag 22.04.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) En andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsmelding 2024 for Bjørgene Borettslag III

STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder, Lars Erich Schütz, Austmannavn. 5D

Medlem, Valentina Alice Fredriksen, DIKTERVEGEN 13 C

Medlem, Jan Helge Hjartåker, AUSTMANNAVEGEN 4 B

Medlem, Aud Lillian Bratteteig, AUSTMANNAVEGEN 5 C

Medlem, Marius Andersen Flatnes, AUSTMANNAVEGEN 4 B

Varamedlem, Elisabet Berge, DIKTERVEGEN 13 A

Varamedlem, Kristian Ingvard Myge, AUSTMANNAVEGEN 6 D

Varamedlem, Veslemøy Ristesund, DIKTERVEGEN 13 C

Valgkomite:

Jan Helge Hjartåker, AUSTMANNAVEGEN 4 B

Veslemøy Ristesund, DIKTERVEGEN 13 C

MØTER

Vi har hatt 7 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

Brannbalkonger i alle blokkene er utbedret og malt

ØKONOMI

Styret har hatt fokus på økonomi og avtaler. Målsettingen har vært å unngå å økning av felleskostnader i perioden og etablere en sunn økonomi.

Borettslagets lån er refinansiert til 5,15 % rente fra 5,80 %. Lånene refinansieres innen juni 2016.

Vi har skiftet forsikring fra IF til Gjensidige.

Se for øvrig vedlagte regnskap.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2024 Bjørgene Borettslag III

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		5 510 926	4 590 870	5 511 088	5 458 241
TV/ Internett		488 448	449 168	488 448	541 133
Renter på lån		0	1 866 258	0	0
Lånekostnader 1/1 balkonger		2 016 768	198 400	2 016 768	2 016 768
Andre inntekter		19 950	23 250	51 600	19 800
Leieinntekter		30 000	30 000	0	126 370
Strøm		0	46	0	0
Sum inntekter		8 066 092	7 157 992	8 067 904	8 162 312
Kostnader					
Lønn	2	242 137	228 610	269 000	333 000
Styrehonorar	2	81 538	77 538	80 000	105 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	47 263	44 666	50 600	67 600
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	1 237	154	2 000	3 000
Energi, strøm		144 719	188 650	175 000	271 900
Renovasjon, vann og avløp		1 159 109	1 328 054	1 604 000	1 050 000
Eiendomsskatt		356 475	301 102	301 100	403 000
Renhold		131 310	120 491	127 000	135 000
Leie maskiner, utstyr		0	0	5 000	0
Avdrag ved avbetaling		157 097	117 823	160 000	157 000
Verktøy, inventer, rekvisita		17 093	16 541	17 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	423 069	274 345	100 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4	28 013	13 938	15 000	1
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4	45 179	63 948	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4	13 042	35 322	0	40 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		0	122 601	30 000	0
Avskrivninger eiendeler	5	29 989	31 091	29 989	29 989
Serviceavtaler		27 900	26 321	25 000	30 000
Forsikringsskadesaker		30 000	10 000	10 000	36 000
Revisjonshonorar		7 280	6 890	5 750	7 500
Forretningsførerhonorar		183 435	174 406	173 000	150 572
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		17 842	11 113	8 467	9 000
Vaktmestertjenester		3 628	13 744	30 000	4 000
Andre tjenester		66 680	0	0	116 200
Kontorrekvisita		7 490	300	500	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader		881	3 214	1 000	1 000
TV/ Internett		528 955	503 415	488 500	550 000
Drivstoff		4 716	3 482	2 000	5 000
Kontingenter, sikringsfond		44 428	43 141	43 000	44 428
Forsikring		604 548	553 870	609 000	439 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		4 650	3 630	3 500	5 500
Sum kostnader		4 409 703	4 318 397	4 415 406	4 215 690
Driftsresultat		3 656 389	2 839 595	3 652 498	3 946 622
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 835	1 027	0	50 000
Rentekostnader		3 047 391	2 676 224	3 035 169	2 860 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		3 036 557	2 675 197	3 035 169	2 810 000

Årsregnskap 2024 Bjørgene Borettslag III

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årets resultat	619 832	164 398	617 329	1 136 622
Overført til/fra annen egenkapital	-619 832	-164 398	0	0

Årsregnskap 2024 Bjørgene Borettslag III

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	749 852	749 852
Bygninger	5	7 391 415	7 391 415
Rehabilitering	5	35 919 415	35 919 415
Uteareal/lekeplass	5	134 951	164 940
Sum anleggsmidler		44 195 633	44 225 622
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		83 965	61 408
Forskuddsbetalte kostnader		245 580	528 652
Andre restanser		0	6
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 234 353	1 598 133
Innestående på sparekonto		1 108 472	69 166
Innestående andre bankkonti		4 663	4 663
Sum omløpsmidler		2 677 034	2 262 029
SUM EIENDELER		46 872 667	46 487 651

Årsregnskap 2024 Bjørgene Borettslag III

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-11 211 050	-11 375 449
Årets resultat		619 832	164 398
Sum opptjent egenkapital	6	-10 578 418	-11 198 250
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	55 264 367	55 595 283
Borettsinnskudd	9	1 976 000	1 976 000
Sum langsiktig gjeld	10	57 240 367	57 571 283
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		47 558	32 347
Leverandørgjeld		126 195	42 771
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		3 659	3 455
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		25 943	24 494
Påløpne renter		0	8 402
Annen kortsiktig gjeld		7 363	3 150
Sum kortsiktig gjeld		210 718	114 619
Sum gjeld		57 446 872	57 685 902
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 872 667	46 487 651

Bjørgene Borettslag III, 31.12.2024

Lars Erich Schütz
Styreleder

Jan Helge Hjartåker
Medlem

Marius Andersen Flatnes
Medlem

Valentina Alice Fredriksen
Medlem

Aud Lillian Bratteteig
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 147 410	2 799 660
Årets resultat	619 832	164 398
Tilbakeføring avskrivninger	29 989	31 091
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-330 916	-847 739
B. Årets endringer disponible midler	318 905	-652 250
C. Disponible midler pr 31.12	2 466 316	2 147 410
Avstemming		
Omløpsmidler	2 677 034	2 262 029
Kortsiktig gjeld	210 718	114 619
Disponible midler pr. 31.12	2 466 316	2 147 410

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5000 Lønn ansatte	184 895	184 395
5013 Overtidsarbeid	31 299	19 721
5020 Feriepenger	25 943	24 494
5330 Styrehonorar	81 538	77 538
Sum	323 675	306 148

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Det har i 2024 vært ansatt en ansatt i 0,4 årsverk. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	42 057	39 738
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	3 658	3 454
5920 Yrkesskadeforsikring	1 548	1 474
5995 Andre sosiale kostnader	1 237	154
Sum	48 500	44 820

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	423 069	274 345
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	28 013	13 938
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 179	63 948
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	13 042	35 322
Sum	509 303	387 552

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger	Tomt	Bygninger rehabilitering	Balkongprosjekt	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 391 415	749 852	19 996 216	15 923 200	299 891
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 391 415	749 852	19 996 216	15 923 200	299 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	164 939
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 391 415	749 852	19 996 216	15 923 200	134 951
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	29 989
Anskaffelsesår :	1967	1967	2009	2018	2019
Antatt levetid i år :					10

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 6 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Skatteetatens beregnede markedsverdi for 2024 er kr 279 130 208,- for leilighetene i borettslaget. Skatteetatens beregnede markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå sine opplysninger om omsatte boliger og er grunnlag for utskriving av eiendomsskatt i Haugesund kommune. Styret vurderer at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi og at den faktiske egenkapitalen er positiv.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor :	Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank	BoligBanken	BoligBanken
Lånenummer:	81601916487	81601916479	85301419347	96660149101	96660149128
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2024	2022	2022
Rentesats:	5,15%	5,15%	5,15%	5,85%	5,85%
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.06.2026	22.11.2024	08.07.2024	08.07.2024
Opprinnelig lånebeløp :	33 618 219	21 855 540	55 800 000	22 516 815	34 641 256
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	21 903 398	33 691 981
Avdrag i perioden:	126 896	82 496	55 800 000	21 903 398	33 691 981
Opptak i perioden:	33 618 219	21 855 540	55 800 000	0	0
Lånsaldo 31.12:	33 491 323	21 773 044	0	0	0

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld:

Kategori	Andeler	Andel pr leilighet	Sum	Andel pr leilighet	Sum	Gjeld pr leilighet
4	24	199 628	4 791 072	261 651	6 279 624	461 279
3	48	169 585	8 140 080	261 651	12 559 248	431 236
2	32	167 184	5 349 888	261 651	8 372 832	428 835
1	24	145 500	3 492 000	261 651	6 279 624	407 151
			21 773 040		33 491 328	

Differanser mot saldo lån skyldes øreavrunding.

Note 8 - Refinansiering av langsiktig gjeld

Styret i borettslaget har refinansiert fellesgjelden i borettslaget og redusert renten fra 5,85% til 5,15% gjeldene fra juli 2024. Fellesgjelden har kort løpetid og forfaller i juni 2026 og vil bli refinansiert innen denne tid. Renter forfaller med 4 terminer pr år og styret administrerer betaling av avdrag iht. tidligere nedbetalingsplaner.

Låneformen er omdiskutert. Styret i borettslaget følger utviklingen av gjelden og vurderer aktuelle låneformer frem mot refinansiering i juni 2026.

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 1967	1 976 000
Sum Borettsinnskudd	1 976 000

Note 10 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet i regnskapet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris. Av anleggets bokført gjeld er 57 240 367 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 44 060 682 kr. Skatteetatens beregnede markedsverdi for 2024 er kr 279 130 208,- for leilighetene i borettslaget.

Resultat og balanse med noter for Bjørgene Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørgene Borettslag III

Styreleder	Lars Erich Schütz (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jan Helge Hjartåker (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Marius Andersen Flatnes (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Valentina Alice Fredriksen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Aud Lillian Bratteteig (sign.)	13.03.2025

Til generalforsamlingen i Bjørgene Borettslag III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bjørgene Borettslag IIIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 18. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OZIS2-737MW-2N00H-AFYRX-LVVAL-YZ27T

PENNEO

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

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

Marcussen, Jørn-Didrik

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-03-18 10:24:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OZIS2-737MW-2N00H-AFYRX-LVVAL-YZ27T

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Valg til styret i Bjørgene borettslag III, tirsdag 22. april 2025.

Følgende personer stiller til valg og er forespurt:

Formann:

Lars Erich Schütz – 5D

Styremedlemmer (2 på valg):

Solfrid Tysdal – 13A

Sten Egil Larsen - 6C

Valentina Alice Fredriksen – 13C

Veslemøy Ristesund – 13C

Vibecke Grindheim – 6A

(Personene over stiller også som varamedlemmer)

Varamedlemmer (4 i hht vedtekter, foreslår å endre dette til 2):

Kristian Ingvard Myge – 6D

Martine Eriksen – 6C

Valgkomite:

Kom med forslag

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling:

Kom med forslag

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Marius Andersen Flatnes – 4B

Jan Helge Hjartåker – 4B

Valgkomiteen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Austmannavegen 5B
5537 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

Telefon: 476 52 597
E-post: alexander.k.skree@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre