

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a modern two-story house with grey horizontal siding and a black roof is the central focus. A red location pin is placed on the roof of this house. The house has a large wooden deck and a covered entrance. To the left of the main house is a smaller white shed. The surrounding area includes other houses in various colors (red, white, blue), green lawns, and trees. In the background, a blue body of water is visible under a clear sky.

aktiv.

Beitene 22, 5516 HAUGESUND

**Tiltalende del av tomannsbolig på  
Gard | Nærhet til sjø | Populært,  
barnevennlig område | 3 soverom  
| Flott uteområde**



Partner / Eiendomsmegler

## Alexander Kvalevaag Skree

**Mobil** 476 52 597

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

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 117 736,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 019 126,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 807,-  
**Selger:** Magnus Pedersen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 116/119 kvm  
**Tomtstr.:** 52028.7 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 146  
**Andelsnr.:** 75  
**Oppdragsnr.:** 1509250325

# Tiltalende del av tomannsbolig på Gard | Nærhet til sjø | Populært, barnevennlig område | 3

Velkommen til Beitene 22 – presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En svært kjekk del av tomannsbolig beliggende i et veletablert, barnevennlig område. Boligen er oppført over to etasjer og inneholder blant annet en romslig, lys stue i åpen løsning mot et innbydende, moderne kjøkken. Videre har boligen et pent, flislagt baderom, gjestetoalett, vaskerom og 3 romslige soverom. Uteområdene er svært kjekke med både balkong og stor terrasse samt en praktisk utvendig bod.

Beliggenheten er svært attraktiv med kort vei til Gard senteret, skoler, barnehager og busstopp. Haugesund sentrum nås på en kort sykkeltur og flotte turområder langs kyststien finner du i umiddelbar nærhet.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	67
Nabolagsprofil .....	74
Budskjema .....	110

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 116 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 119 kvm

TBA: 39 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### 1. etasje

BRA-i: 57 kvm Tre soverom, bad, vaskerom og hall m/trapp.

BRA-e: 3 kvm Bod

#### 2. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue/kjøkken, soverom og toalettrom.

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

39 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Byggetegninger:

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

Kommentar:

Soverom til høyre etter entre er inntegnet som bod. Eier opplyser det er sendt inn "søknad" til styre, der bruksendring fremkommer. Videre presiserer eier at bruksendringer ikke er kommunalt omsøkt/godkjent - Eier vurderer å sende inn søknad til kommunen. Ventilasjon og dagslys er i orden på dette rommet. Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Nyere håndverkstjenester:

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

Kommentar:

Skifte av bereder - Faktura foreligger - Rørmester Kompaniet AS.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

52028.7 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt opparbeidet med plen, asfalt, grus og diverse beplantning. Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger attraktivt til på Gard – et populært og veletablert boligområde nord i Haugesund. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, med kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Haugesund sentrum nås på få minutter med bil eller en kort sykkel tur.

I nærheten finner du også Gard Senteret med et godt utvalg av servicetilbud. Området byr videre på flotte turområder, fine strender og nærhet til sjøen – ideelt for både små og store naturopplevelser. Her får du en attraktiv kombinasjon av bynær beliggenhet og naturskjønne omgivelser, i et trygt og trivelig nabolag.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

**Bygningssakkyndig**

Schive Takst AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen

nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc.

Undertak antas generelt å være like lenge som primærtekking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

Takkonstruksjon/Loft: Saltak i trekonstruksjon med kaldtloft. Begrenset kontrollert fra luke uten negative anmerkninger.

Merk alder og at bygningsdeler er begrenset kontrollert.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse og balkong i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.

Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom 2.etg.

Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom sørvest.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring. Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

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

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja – Totalrenovering av bad (2018, Aibel Rør / Signaturbygg). Ny sluk, membran lagt av faglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, Ny sluk til badekar, dysj. Avløp til vask. Membran ble lagt av faglært.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja – Tak byttet og balkongdør (2022, Signatur bygg).

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

Svar: Ja – Alt av vannrør byttet til rør-i-rør, nytt avløp fra kjøkken til bad, ny utekran (varmt/kaldt vann) og ny varmtvannsbereder (2025).

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

Svar: Ja – Omfattende oppgradering av elektrisk anlegg (2018), inkludert nytt sikringsskap, kurser, varmekabler, spotter, kjøkkeninstallasjoner m.m. : Arbeid utført av med Gr.L montør. All gammel el.installasjon er fjernet, noe gammel rør installasjon er ikke fjernet. Gjelder rør kurser ut ifra sikringsskapet. Gammel sikringsfordeling i 1 etg. er

frakoblet og fjernet. Installert ny fordeling fra Stansefabrikken på Bod/Soverom i 1 etg. med 13 nye Eaton X pole

Jfa sikringskurser til lys og varme i bolig. Montert nytt Eaton 1 fase OV 50 og Eaton SPC T2 385 V

overspenningsvern for el.anlegg. Se kursoversikt for beskrivelse av kursene i bolig

Kjøkken: Installert ny kurs

6mm<sup>2</sup> til platetopp. Komfyrvakt er montert. Gammel kurs til komfyr er brukt til oppvaskmaskin og tilkoblet 16

amp JFA automat. Ny kurs til stekeovn er installert. Installert nye SG led spot i tak som er tilkoblet dimmer.

Stue: Installert nye SG led spot i tak som er tilkoblet dimmer. Nye stikk m/j er installert.

Soverom: Installert nye

stikk m/jord og lys i tak Bad: Ny installasjon til lys og stikk Terrasse: Installert ny elko

UPT 1090 utestikk påvegg m

/lokk som er tilkoblet kurs i stue. 1 Etg: Vaskerom: Installert ny kurs til VM og TT. VVB er tilkoblet eksisterende

kurs JFA 10 amp. Det er montert av og på bryter m/lys for VVB tank. Nytt lys i tak tilkoblet 2 bryter. BAD:

Installert nye Nano led spot i tak som er tilkoblet dimmer. Installert ØS 30-21 600 W varmekabler 16w/m iht

leverandørens legge beskrivelser med påstøpt flytmasse. Varmekabel er

isolasjonstestet før og etter påstøp og målt resistansen ok. Varmekabel er tilkoblet Micro temp termostat m/sensor i gulv. Baderomsvifte er tilkoblet 2 bryter. Gang: Installert nye Nano led spot i tak som er tilkoblet dimmer. Installert ØS 30-21 1000 W varmekabler 16w/m iht leverandørens legges beskrivelser med påstøpt flytmasse. Varmekabel er isolasjonstestet før og etter påstøp og målt resistansen ok. Varmekabel er tilkoblet Micro temp termostat m/sensor i gulv. Utelys er tilkoblet innfelt Asto ur i gang. Soverom 1 og 2: Installert nye Nano spot i tak som er tilkoblet dimmer. Ny installasjon for stikk m/jord. Bod / Soverom: Installert nye Nano spot led lys i tak som er tilkoblet dimmer. Ny installasjon for stikk m/jord. Installert ny elko 1090 UPT påvegg utestikk ved utgangsdør. Det ligger 16mm og 32mm rør fra sikringskap og ut under kledning til evt el.bil lader. Dokumentasjon i boligmappe. Samsvarserklæring foreligger.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Svar: Ja – Fastprisordning (50 øre/kWh) gjelder frem til 31.12.2026 og følger boligen ved eierskifte.

### **Innhold**

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

2. etasje: Stue/kjøkken, soverom og toalettrom.

1. etasje: Tre soverom, bad, vaskerom og hall m/trapp.

(Det ene soverommet er ikke godkjent ref pkt. ferdigattest.).

### **Standard**

2. etasje:

Stuen fremstår som lys og romslig med store vindusflater som gir et behagelig og naturlig lysinnslipp. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter, og rommet er delt inn i flere soner med spiseplass ved en dekorativ spilevegg og en egen sofakrok med TV. Fra stuen er det adgang til en herlig balkong som forlenger oppholdsrommet på fine dager.

Kjøkkenet fremstår som pent og funksjonelt, med plass til en liten sittegruppe ved vinduet. Innredningen har et moderne preg med glatte fronter, benkeplate i laminat og stilrene detaljer i sort, stål og krom. Spotter i enkelte overskap bidrar til god belysning og en gjennomført stilfull helhet. Av hvitevarer er det integrert koketopp,

oppvaskmaskin, stekeovn, micro og frittstående kjøøl/frys (disse medfølger i handelen).

Romslig soverom i delikate farger med god plass til både seng og annen møblering.

Lyst og pent toalettrom med vegghengt toalett og vegghengt skap med servant. Veggene har baderomsplater hvorav den ene veggen har stilig kontrastfarge i betong-look.

1. etasje:

Moderne bad med flislagt gulv med varmekabler i. På veggene er det baderomsplater og taket har panel. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, badekar, stilig dusjhjørne med mosaikkfliser på gulv samt stilig vegghengt seksjon med servant.

Tre soverom av god størrelse hvorav det ene har stor skyvedørsgarderobe, et er innredet som barnerom og et blir brukt til kontor/garderobe.

Pent, funksjonelt vaskerom med lys innredning og benkeplate i laminat. Rommet er praktisk utstyrt med opplegg for vaskemaskin samt hyller for både vaskemaskin og tørketrommel.

Gang/hall med praktiske fliser på gulv og trapp opp til andre etasje. I gangen finner du en innbydende entrè med plass til å legge fra seg yttertøy, samt en praktisk åpen garderobeløsning hvor en kan henge fra seg.

Overflater, fra tilstandsrapport: Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og spileplater. Himlingsplater innvendig tak. Eier opplyser det er benyttet veggfornyere på vegg.

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, TG 3, TGIU og forhold som påvirker HMS.

Forhold som har fått TG2:

Etasje 1 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

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

Etasje 1 - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er uegnede materialer i

våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Etasje 1 - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Etasje 2 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er synliggjøring av lekkasje, men ikke montert automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Manglende automatisk lekkasjestopper øker konsekvensen ved evt. lekkasje.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder da mindre deler avløpsrør ifm. vaskerom som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjon med kaldtloft. Begrenset kontrollert fra luke uten negative anmerkninger.

Merk alder og at bygningsdeler er begrenset kontrollert.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på terrasse/ballong er heller ikke klatresikkert utført, med åpninger som kan tillate klatring.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige

forhold anbefales økning av høyde.

Fravikende detaljer kan medføre forhøyet personsikkerhetsrisiko sammenlignet med løsninger som oppfyller gjeldende krav.

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.

Av hvitevarer er det integrert koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn, micro og frittstående kjøll/frys. Disse medfølger i handelen.

### **Parkering**

Kjøretøy må bare parkeres på de tillatte parkeringsplassene på borettslagets område.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP588345

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

## Energi

### Oppvarming

Varmepumpe og forøvrig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 900 000

### Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

---

117 736 (Andel av fellesgjeld)

---

3 017 736 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 390 (Omkostninger totalt)

18 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 019 126 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 036 026 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 038 826 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene fra 01.07.24. For å få riktig kostnad pr leilighet betaler beboerne et a-konto beløp hver måned, som blir avregnet mot faktisk forbruk 2 ganger i året (juni og desember). Tilleggsfaktura blir sendt ut til de som har betalt for lite, og det blir tilbakebetalt til de som har betalt for mye.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 713 072 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 852 288 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).  
Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, grunnpakke fra Altibox (tv og internett), strøm fellesareal, forretningsførsel, A-konto kommunale avgifter, avsetning til fremtidig vedlikehold etc.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 807

**Andel Fellesgjeld**

Kr 117 736

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

23.03.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Steinsnes Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953809605

**Andelsnummer**

75

**Om borettslaget**

Borettslaget har vedlikeholdssystemet VestboVLP.  
Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 32408733935, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 327

Saldo per 23.03.2026: 8 917 203

Andel av saldo: 117 737

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.05.2053 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd (frist xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.2026). 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 til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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 godkjennelse 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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Søknad om å ha dyr sendes styret før anskaffelse.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 146 i Haugesund kommune. Andelsnr. 75 i Steinsnes Borettslag med orgnr. 953809605

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1106/23/146:

29.10.1974 - Dokumentnr: 3929 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:23 Bnr:8

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

27.12.1976 - Dokumentnr: 4877 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1106 Gnr:23 Bnr:497

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Nybygg - 2enebolig i rekke datert 23.01.1978.

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

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 14.11.1972/ korrigeret 12.02.1973.

Det er registrert avvik fra byggemeldte tegninger

1.etasje: Soverom i vegg med utvendig bod er byggemeldt som sportsbod og matbod.

Badet er utvidet ved å benytte deler av soverom.

Vindfang og fang er slått sammen til et stort rom.

2.etasje:

Gang er tatt bort og kjøkkenvegg er tatt bort til fordel for åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Utvendig:

Det er bygget terrasse med levegg og gjerde på baksiden av huset.

Samtlige ovennevnte tiltak er ikke byggemeldt/godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.01.1978.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et regulert område og er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanens arealdel 2014-2030, ID 1106plan-kp3

Delareal: 49 885 m<sup>2</sup> , Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 2 144 m<sup>2</sup> , Arealbruk: Friområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2033, ID 202203

Reguleringsplaner:

Felt Y - Nordøstre bydel I, ID RL855

Delareal 1 570 m<sup>2</sup> , Formål: Gang-/sykkelvei

Delareal 45 765 m<sup>2</sup> , Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Delareal 2 329 m<sup>2</sup>, Formål Offentlig friområde

Delareal 2 198 m<sup>2</sup>, Formål Kjørevei

Nordenfor Gard skole, ID RL1009

Delareal 59 m<sup>2</sup>, Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 105 m<sup>2</sup>, Formål Offentlig friområde

### **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.

Andelshaver har fullt ut ansvaret for deskader som borettslaget eller beboere får av hans/hennes fremleie. Leieboere kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

### **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.

### **Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6% inklusiv mva. av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppgjøret. Beregnet provisjon er på Kr. 44 800,- (basert på prisantydning: Kr. 2 800 000,-).

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 6 570,- Eierskiftegebyr

Kr. 4 500,- Opplysninger fra forretningsfører

Kr. 290,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 111 905,-

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.

### **Ansvarlig megler**

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

[alexander.k.skree@aktiv.no](mailto:alexander.k.skree@aktiv.no)

Tlf: 476 52 597

**Ansvarlig megler bistås av**

Alexander Kvalevaag Skree  
Partner / Eiendomsmegler  
alexander.k.skree@aktiv.no  
Tlf: 476 52 597

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

23.04.2026

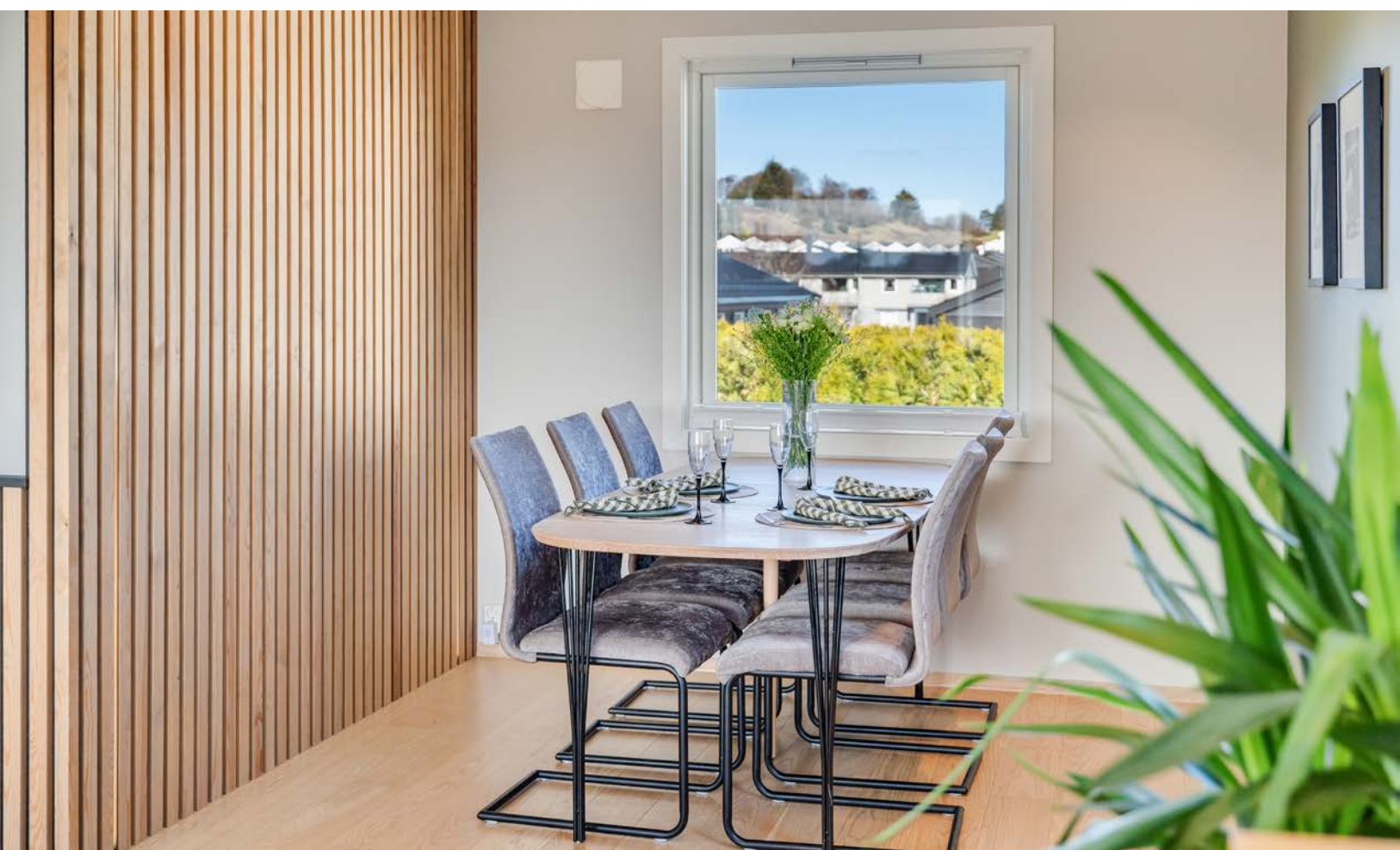


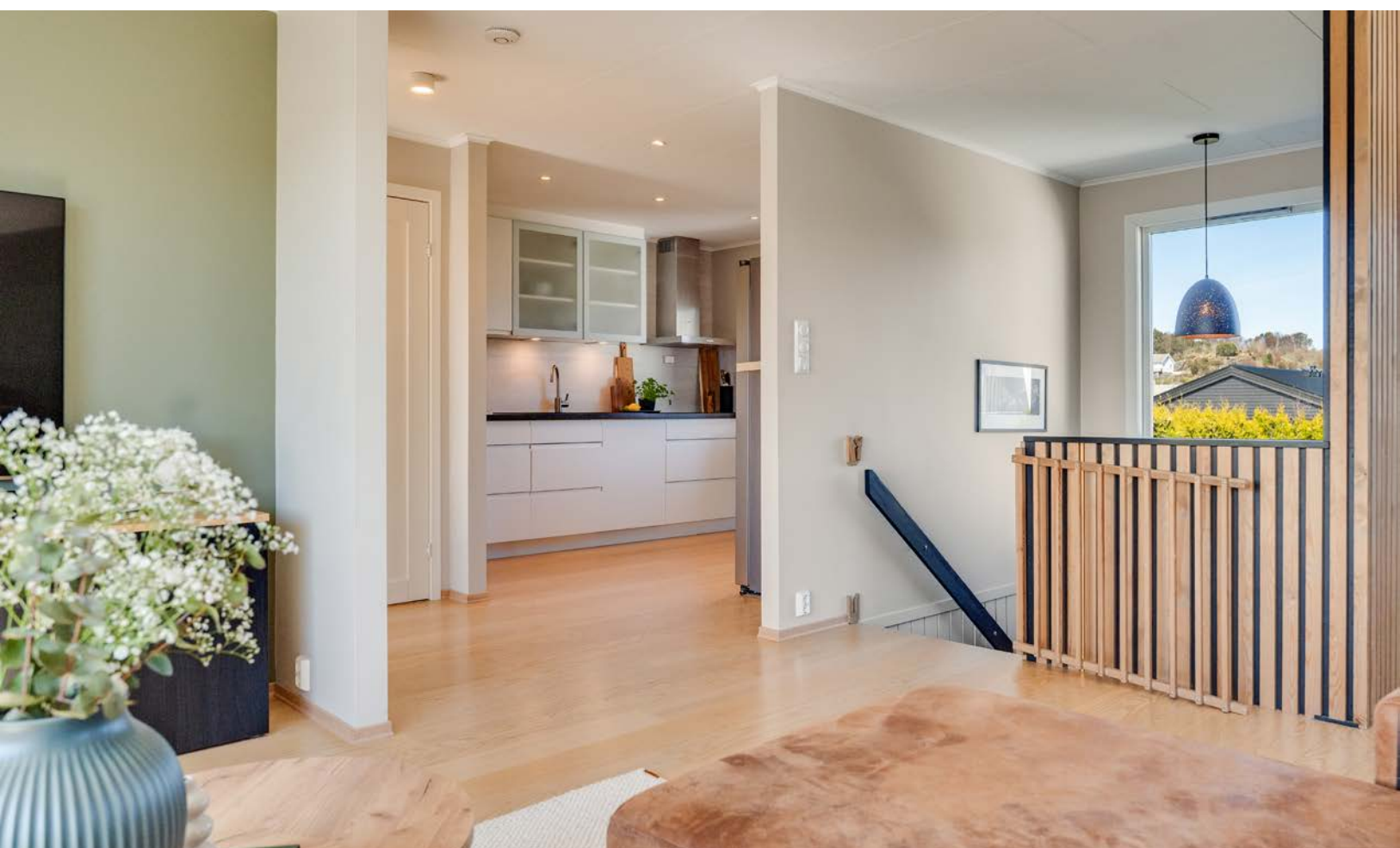








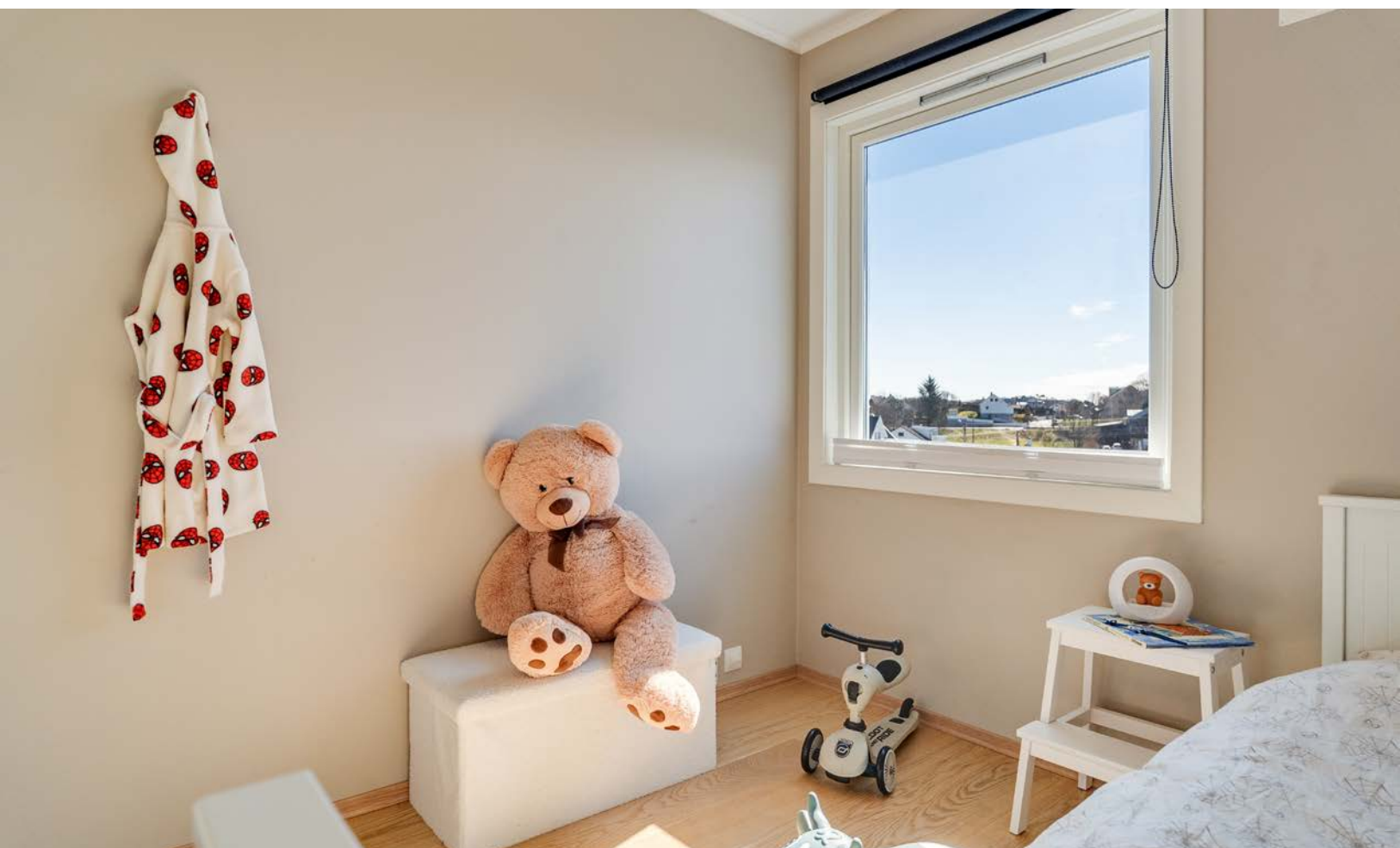










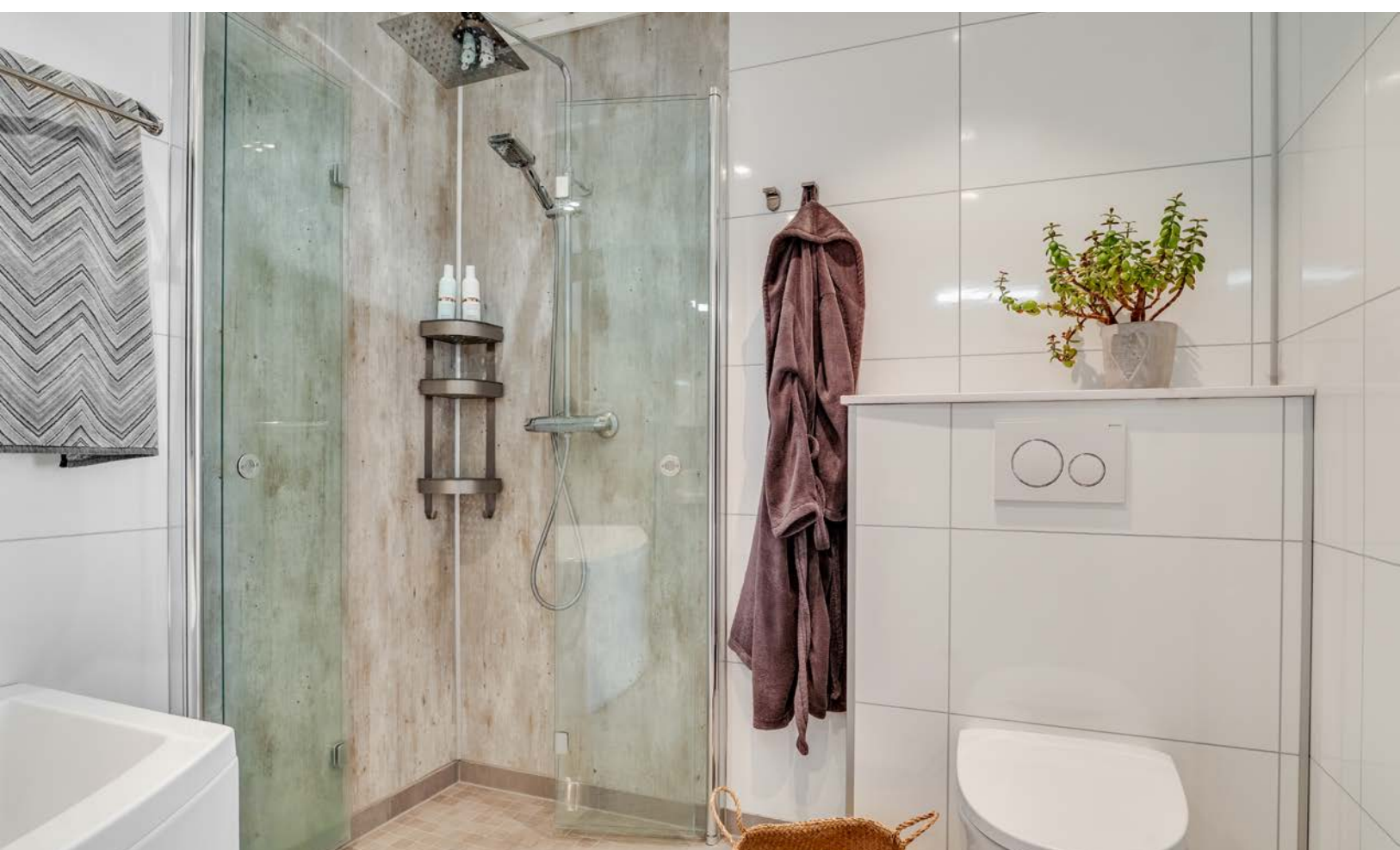






















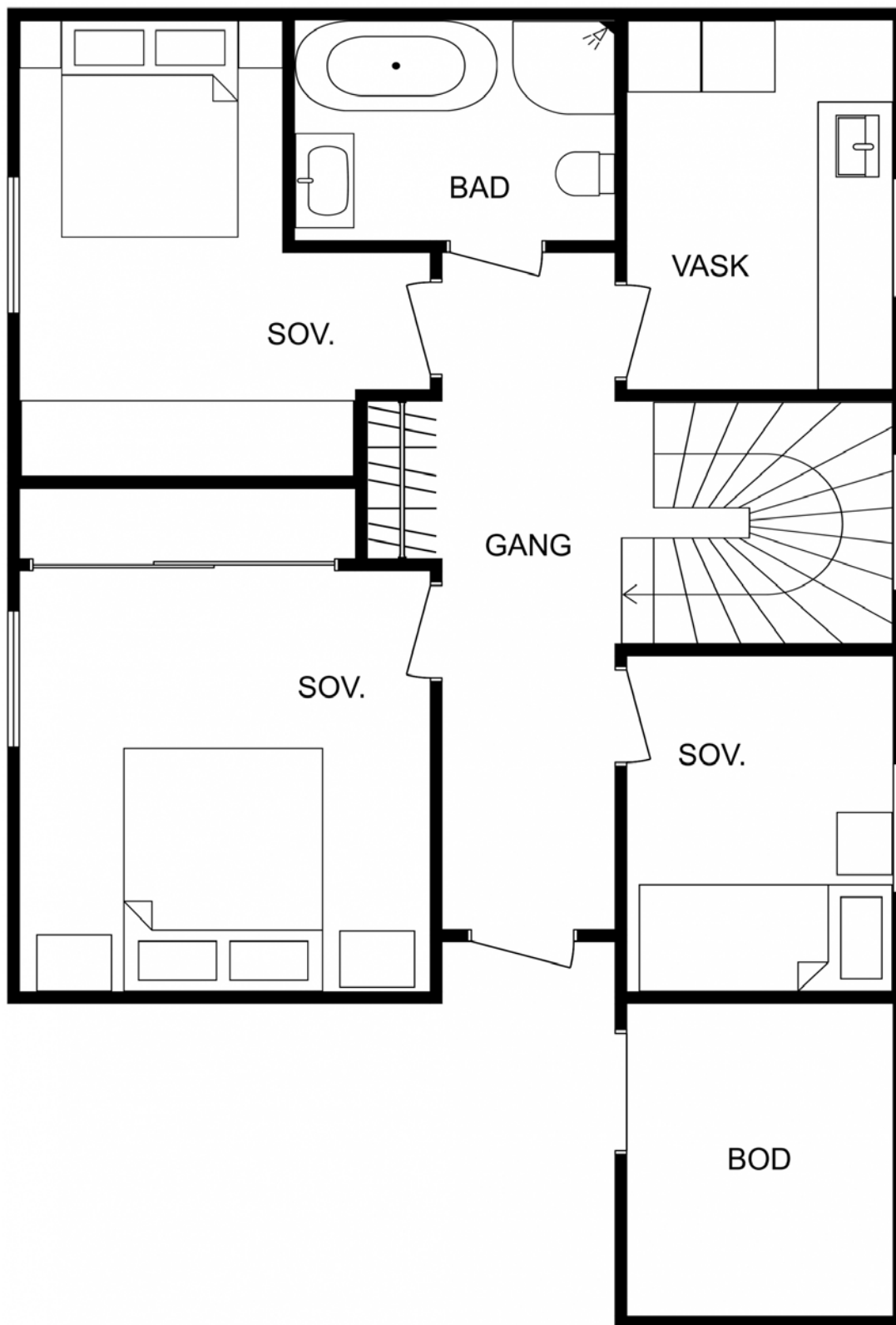






# Beitene 22

1. Etg

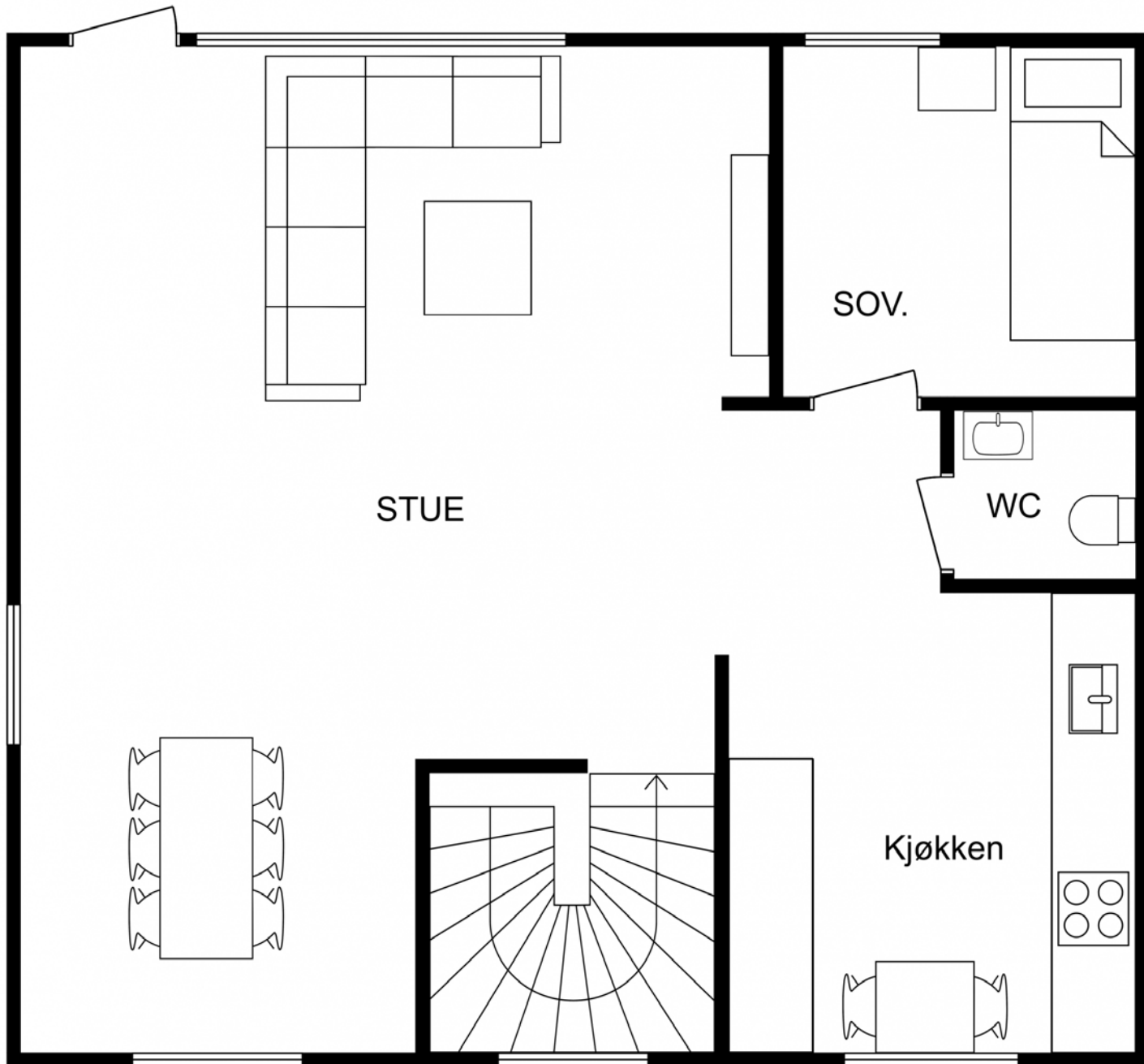


MS

Mari Staveland AS

# Beitene 22

2. Etg



MS

Mari Staveland AS

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Beitene 22 , 5516 HAUGESUND

🏠 HAUGESUND kommune

# gnr. 23, bnr. 146

# Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 20763-3356

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RK1918

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



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

## 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](http://www.Takst2.com)

### Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

[schive@takst2.com](mailto:schive@takst2.com)

476 39 549



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt) - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Gulv på grunn er av betong. Etasjeskiller, yttervegger og saltak er oppført i trekonstruksjoner. Det er liggende og stående trekledning på vegger. Taket er tekket med takstein av betong.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

## Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

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

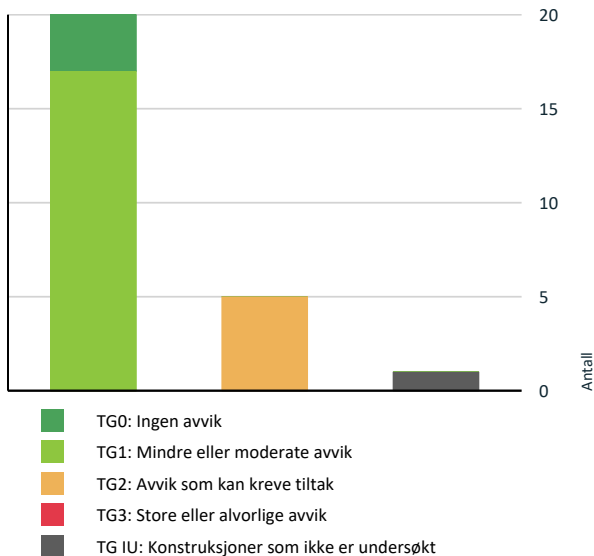
Soverom til høyre etter entre er inntegnet som bod. Eier opplyser det er sendt inn "søknad" til styre, der bruksendring fremkommer. Videre presiserer eier at bruksendringer ikke er kommunalt omsøkt/godkjent - Eier vurderer å sende inn søknad til kommunen. Ventilasjon og dagslys er i orden på dette rommet.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 upresissheter. 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 (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

Taket (inkludert takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun inspisert fra bakkenivå og/eller med drone av sikkerhetsgrunner. Eventuelle skader eller avvik som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

## Oppsummering av avvik

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

## Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

# Tilstandsrapport

## BORETTSLAG TOMANNSBOLIG (VERTIKALDELT)



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**  
Eier

**Anvendelse**

**Standard**  
Modernisert.

### 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.

### Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Tilnærmet komplett innvendig modernisering inkl. kjøkken, elektrisk deler av VVS og nytt bad.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av betong.

Tekkingen er besiktet fra bakkeplan uten å påvise vesentlige feil som manglende tekking eller større skader.

Det foreligger ingen dokumentasjon av tekking og det er således ikke utført noen nærmere vurdering om taket har tilstrekkelig helning etc. Undertak antas generelt å være like lenge som primærteking, uten nærmere undersøkelser. Undertak og lekter er ikke funnet sikkerhetsmessig forsvarlig og kontrollere på befaring.

Normal levetid for takstein i betong er ca. 30 - 60 år.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast. Beslag av metall.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med kaldtloft. Begrenset kontrollert fra luke uten negative anmerkninger.

Merk alder og at bygningsdeler er begrenset kontrollert.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

#### Beskrivelse

Ytterdører i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse og balkong i trekonstruksjon.

## INNENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og spileplater. Himlingsplater innvendig tak.

Eier opplyser det er benyttet veggfornyer på vegg.

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.

Interesserte oppfordres til å undersøke overflatene nærmere, ettersom vurderingen av normal bruksslitasje og små kosmetiske feil kan være subjektiv. Vær særlig oppmerksom på knirk eller knas i gulv ved besiktigelse.

Overflatene er ikke vurdert nærmere i denne rapporten utover det som fremgår under de enkelte rom og konstruksjoner.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller antatt utført av trebjelkelag som normalt for byggeår.  
Gulv på grunn er antatt utført av betong som normalt for byggeår.

Ujevnheter, skjevheter og noe gulvknirk må påregnes i en trekonstruksjon.

Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken.  
Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom 2.etg.  
Det måles ca. 7 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp.  
Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom sørvest.

Det tas forbehold om ytterligere skjevheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring.  
Omfanget av undersøkelser fraviker krav i NS3600 og må kun brukes veiledende.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Mansjett registrert under klemring x 2

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på benyttet produkter som tettesjikt og type sluk mm.

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser badet ble total modernisert inkl. ny sluk, utstyr, membran og vannrør/elektrisk i 2018.

Arbeidet er utført av Signatur Bygg, Aibel VVS og eier selv på elektrisk.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er registrert ca. 3-4-5 mm fall fra flis ved terskel til flis utenfor nedslagsfeltet til dusj og flis utenfor badekar.

Det påvises noe lokal fall til sluk i dusj.

Merk at målinger er utført ved stikktakninger, og det ikke kan utelukkes lokalt noen området med motfall eller lignende, spesielt i områder under innredninger, kabinett, o.l. Det tas spesifikt forbehold om varierende tilstand utover målinger som er beskrevet.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse



### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Servant med møbel, toalett, badekar og dusj.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### ETASJE 1 > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra vaskerom mot våsone dusj. Det er tørt.



## ETASJE 1 > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det måles ca. 30 mm fall på belegg fra dør til sluk under vaskemaskin.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## ETASJE 1 > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, bereder og vask med innredning.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

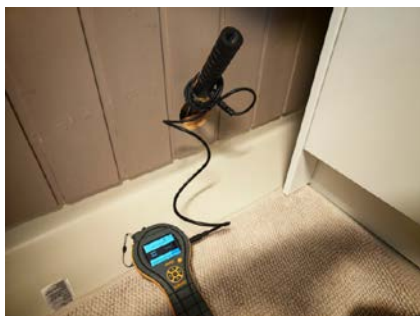
## ETASJE 1 > VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført ifm. hulltaking til dusj på bad og det er tørt.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### ETASJE 2 > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom og vask.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er synliggjøring av lekkasje, men ikke montert automatisk lekkasjestopper.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende automatisk lekkasjestopper øker konsekvensen ved evt. lekkasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør av plast (rør-i-rør system).

Stoppekran lokalisert under fordelerskap på vaskerom.

Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.



Kurser er merket av rørlegger etter befaring.

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør av plast. Det meste av innvendig avløpsrør er skiftet.

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.

Gjelder da mindre deler avløpsrør ifm. vaskerom som ikke er skiftet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Normal levetid for luft til luft varmepumper er vurdert 12 til 15 år. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold. Det er installert varmepumpe.

Eier opplyser hatt service av Jacobsen energiservice 2023 og 2025.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### TG 0 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Montert av Rørmester kompaniet. Faktura foreligger.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatiske sikringer. Jordfeil automater.

Det ligger et 16mm rør og et 32mm rør fra sikringskap og gjennom yttervegg til evt. elbilader/garasje.

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?

Nei

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Eier opplyser det foreligger komplett samsvarserklæring i boligmappa.no (ikke fremvist).**

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

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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?

Nei

### Generell kommentar

Eier er fagutdannet elektriker og har montert anlegget selv.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på terrasse/ballong er heller ikke klatresikkert utført, med åpninger som kan tillate klatring.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Fravikende detaljer kan medføre forhøyet personsikkerhetsrisiko sammenlignet med løsninger som oppfyller gjeldende krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

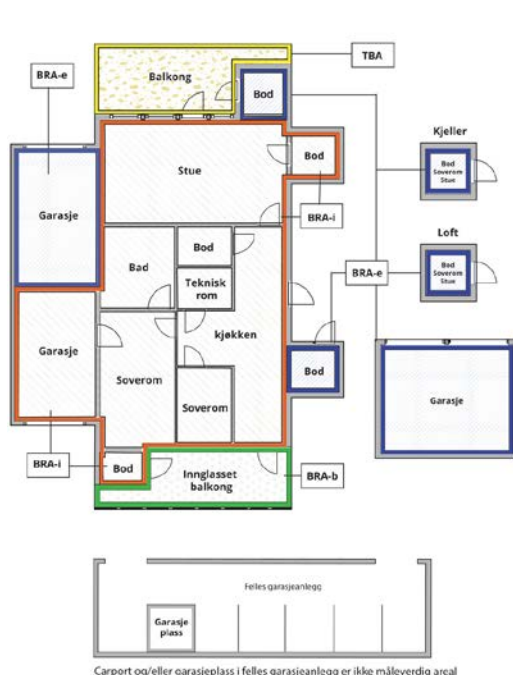
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	57	3		60	39
Etasje 2	59			59	
<b>SUM</b>	<b>116</b>	<b>3</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>119</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, soverom 3	Bod	
Etasje 2	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverom til høyre etter entre er inntegnet som bod. Eier opplyser det er sendt inn "søknad" til styre, der bruksendring fremkommer. Videre presiserer eier at bruksendringer ikke er kommunalt omsøkt/godkjent - Eier vurderer å sende inn søknad til kommunen. Ventilasjon og dagslys er i orden på dette rommet.

Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt.

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skifte av bereder - Faktura foreligger - Rørmester Kompaniet AS

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Odd Schive Kiperberg Magnus Pedersen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	146		0	52028.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Beitene 22

#### Hjemmelshaver

Steinsnes Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953809605			Pedersen Magnus Sæther

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

75

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026	Gjennomgått etter befaring.	Gjennomgått		Nei
Tegning	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Magnus Pedersen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Beitene 22

5516 HAUGESUND

1106-23/146/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Aibel rør, Signaturbygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av bad 1.  
etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sluk til badekar, dysj. Avløp til vask.  
Membran ble lagt av faglært.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Signatur bygg.

**Beskrivelse av arbeidet:** Tak er byttet.  
Balkongdør.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Aibel rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av vann rør er byttet til rør i rør. Nytt avløp fra kjøkken og ned til bad. Ny utekran varmt og kaldt vann. Ny VVB oktober 2025.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Egenutført arbeid

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeid utført av med Gr.L montør. All gammel el.installasjon er fjernet, noe gammel rør installasjon er ikke fjernet. Gjelder rør kurser ut ifra sikringsskapet. Gammel sikringsfordeling i 1 etg. er frakoblet og fjernet. Installert ny fordeling fra Stansefabrikken på Bod/Soverom i 1 etg. med 13 nye Eaton X pole Jfa sikringskurser til lys og varme i bolig. Montert nytt Eaton 1 fase OV 50 og Eaton SPC T2 385 V overspenningsvern for el.anlegg. Se kursoversikt for beskrivelse av kursene i bolig Kjøkken: Installert ny kurs 6mm<sup>2</sup> til platetopp. Komfyrvakt er montert. Gammel kurs til komfyr er brukt til oppvaskmaskin og tilkoblet 16 amp JFA automat. Ny kurs til stekeovn er installert. Installert nye SG led spot i tak som er tilkoblet dimmer. Stue: Installert nye SG led spot i tak som er tilkoblet dimmer. Nye stikk m/j er installert. Soverom: Installert nye stikk m/jord og lys i tak Bad: Ny installasjon til lys og stikk Terrasse: Installert ny elko UPT 1090 utestikk påvegg m /lokk som er tilkoblet kurs i stue. 1 Etg: Vaskerom: Installert ny kurs til VM og TT. VVb er tilkoblet eksisterende kurs JFA 10 amp. Det er montert av og på bryter m/lys for VVB tank. Nytt lys i tak tilkoblet 2 bryter. BAD: Installert nye Nano led spot i tak som er tilkoblet dimmer. Installert ØS 30-21 600 W varmekabler 16w/m iht leverandørens legge beskrivelser med påstøpt flytmasse. Varmekabel er isolasjonstestet før og etter påstøp og målt resistansen ok. Varmekabel er tilkoblet Micro temp termostat m/sensor i gulv. Baderomsvifte er tilkoblet 2 bryter. Gang: Installert nye Nano led spot i tak som er tilkoblet dimmer. Installert ØS 30-21 1000 W varmekabler 16w/m iht leverandørens legge beskrivelser med påstøpt flytmasse. Varmekabel er isolasjonstestet før og etter påstøp og målt resistansen ok. Varmekabel er tilkoblet Micro temp termostat m/sensor i gulv. Utelys er tilkoblet innfelt Asto ur i gang. Soverom 1 og 2: Installert nye Nano spot i tak som er tilkoblet dimmer. Ny installasjon for stikk m/jord. Bod / Soverom: Installert nye Nano spot led lys i tak som er tilkoblet dimmer. Ny installasjon for stikk m/jord. Installert ny elko 1090 UPT påvegg utestikk ved utgangsdør. Det ligger 16mm og 32mm rør fra sikringsskap og ut under kledning til evt el.bil lader. Dokumentasjon i boligmappa. Samsvarserklæring foreligger.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Nabolagsprofil

Beitene 22 - Nabolaget Austrheim/Gard - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚗 Dukkелunden	4 min 🚶
Linje 201, N281, 631, 632, 700	0.3 km
✈️ Haugesund Karmøy	25 min 🚗

## Skoler

Gard skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
420 elever, 23 klasser	0.4 km
Hauge skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
363 elever, 22 klasser	1.3 km
Austrheim skole (1-7 kl.)	22 min 🚶
359 elever, 17 klasser	1.8 km
HTG-U (8-10 kl.)	11 min 🚶
81 elever, 6 klasser	0.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	19 min 🚶
473 elever, 17 klasser	1.6 km
Haugesund Toppidrettsgymnas	10 min 🚶
300 elever, 10 klasser	0.8 km
Skeisvang videregående skole	15 min 🚶
590 elever, 21 klasser	1.2 km

«Fritt, sentrumsnært og landlig med bra skole og butikker i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

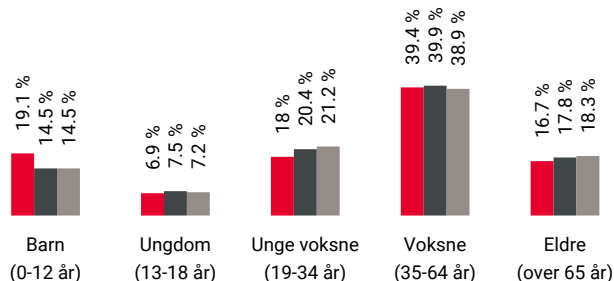
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austrheim/Gard	1 063	469
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Gard barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
46 barn	0.4 km
Skåre Fus barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
82 barn	0.6 km
Sagatun barnehage (0-5 år)	9 min 🚶
60 barn	0.7 km


## Dagligvare

Kiwi Gard Senter	9 min 🚶
PostNord	0.7 km
Coop Extra Kvala	9 min 🚶
PostNord	0.7 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 96/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 87/100

## Sport

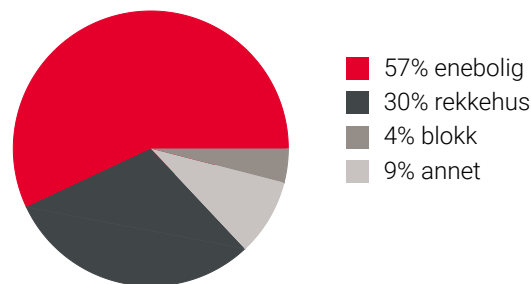
 Dam balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

 Gard skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Actic Haraldshallen 17 min 

 Trimeriet Haugesund 20 min 

## Boligmasse



«Rolig, fint, og nært alt.»

Sitat fra en lokalkjent

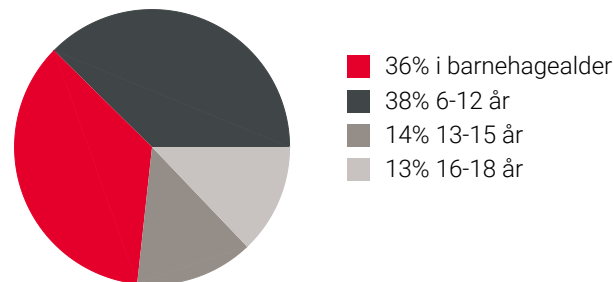


## Varer/Tjenester

 Gard Senteret 9 min 

 Apotek 1 Gard Haugesund 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

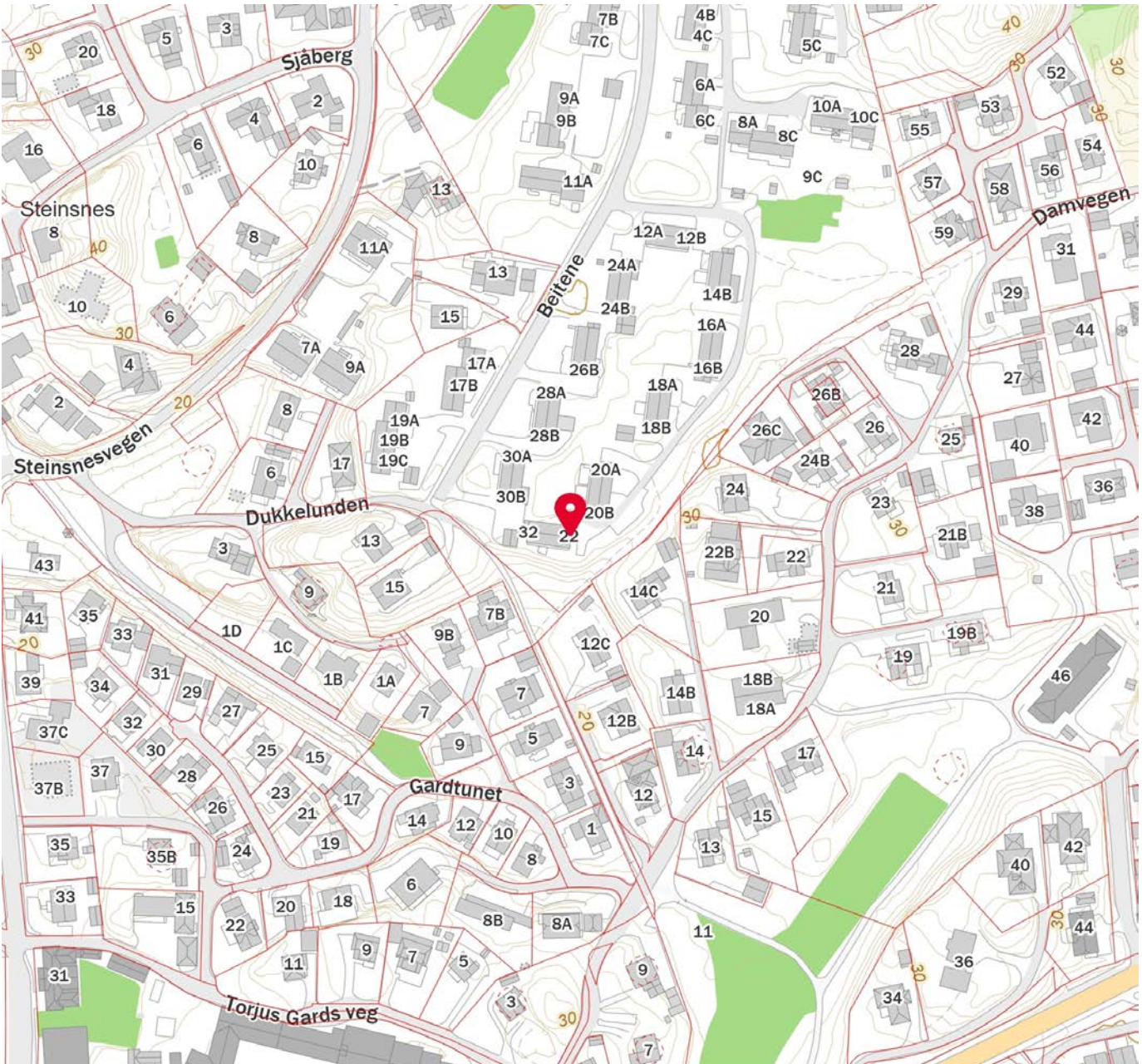
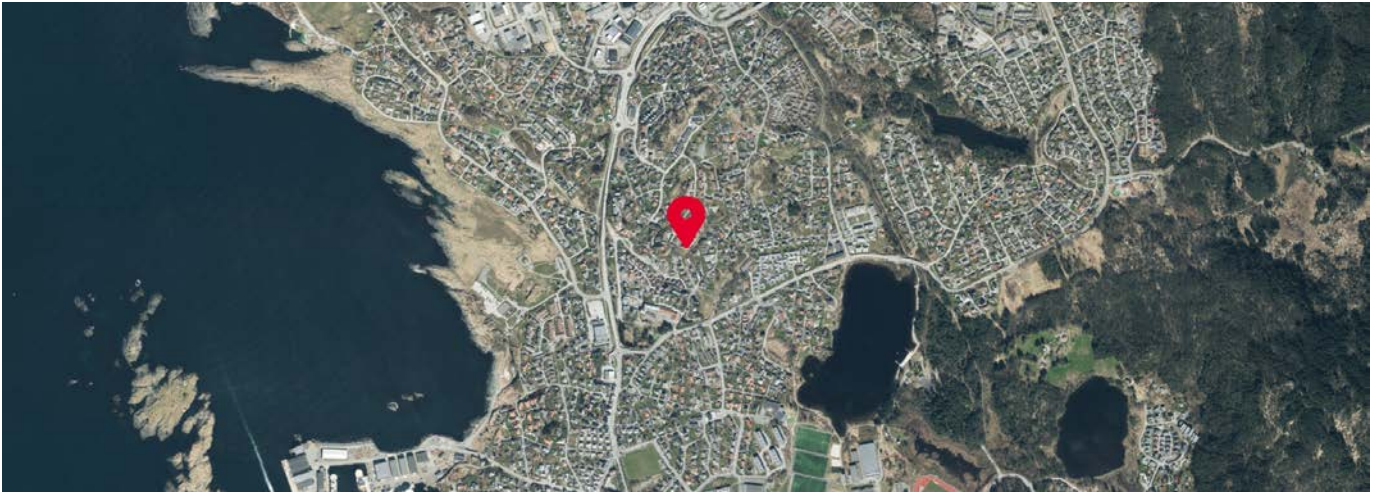



0% 45%

 Austrheim/Gard  
 Haugesund  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

**Ferdigattest.**

Byggemelding av 19/3-1973 vedr. Nybygg - 2 enebolig i rekke  
 på nr. 22 - 32 Beitene

Byggherre Haugesund Boligbyggelag

Ansvarsh. Torkel C. Lindland

godkjent 4/6-73

sak 592/73

Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/betong

i 2 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 128,43 m<sup>2</sup> + garasje for biler m<sup>2</sup>

Bygget inneholder  
 og følgende leiligheter og rom:

Etasje nr	Antall leiligheter	å rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	2	2		1	1			
II		2	1		1			

Oppvarming: Elektrisk

Lødd Piper:

Ildsteder: 1 kjelleren:

på loft:

1 1 ste etasje:

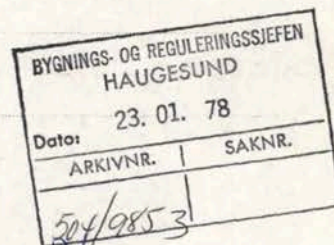
i 4 de etasje:

1 2 nen etasje:

i 5 te etasje:

1 3 dje etasje:

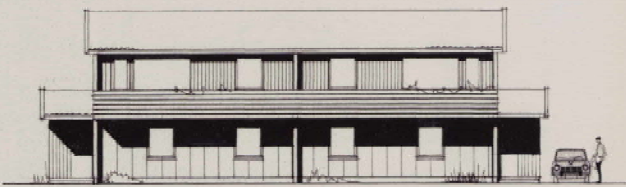
Haugesund, den 18. januar 19 78



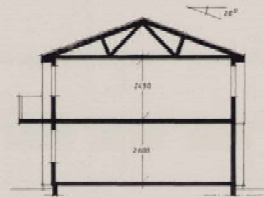
Per Frøiland  
 Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

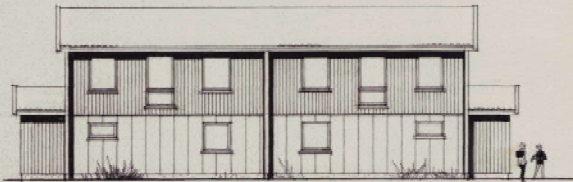
Magne J. Monsen  
 Bygningsinspektør.



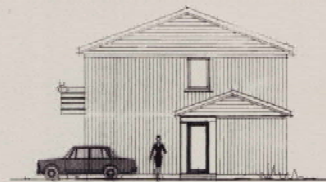
MOT VEST



SNITT



MOT ØST



GAVLFASADE

No. 12817  
 9/8  
 1972

12.73	HAUBO, TOMANNSBOLIGER. DUKKELUNDEN FASADER, SNITT.	1672
14.11.72	ARKITEKTEN DAVID SANDVED HARALDSEN AND HAUGERUD	03

0 50 100 Pictet / størrelsesorden 1:1 er denne i gulpen 100 mm.  
Dansk Skærings AS



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Steinsnes Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Rennesøy).

## 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:  
10 fremmøtte hvorav 8 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 8 stemmer. I tillegg møtte Eli S. Severinsen fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær: Eli S. Severinsen

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne: Ingeborg Rudjord

## 2. Årsmelding

Protokolltilførsel

Korrigerings av godtgjørelser utbetalt i 2024 for styremedlem: Kr. 3.700,-.

### 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.

Styret fremmet forslag om uendret honorar for styrearbeid i 2024.

### Vedtak:

- Styreleder: kr. 29.600,-
- Nestleder: kr. 5.500,-
- Sekretær: kr. 5.500,-
- Styremedlem: kr. 3.700,-
- Styremøte honorar: kr. 760,- pr. møte
- Møtelokale: kr. 250,-
- Representasjoner og kurs godtgjøres med styremøtehonorar

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

## 5. Saker til behandling

### 5.1 Betaling for timebasert arbeid for styremedlemmer

Godkjenning fra GF at styremedlemmer kan utføre timebasert arbeid i 2025 og frem til neste GF 2026 ved å vise timelister.

Vanlig utført arbeid menes som:

1. Rydde og kjøre vekk skrot til miljøstasjon.
2. Klipping av plener og ettersyn av plenklippere.
3. Levering og henting av verktøy/utstyr til service.
4. Malearbeid ved behov.
5. Handling og kjøring av materiell til de forskjellige prosjekter som skal gjøres.
6. Kontroll og utbedring av brannvernsutstyr.
7. Utførelse av arbeid ved HMS.

#### Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med tilføyelse av punkt 8: Kontroll og oppfølging av prosjekter

### 5.2 Søknad om pergola

Beskrivelse var vedlagt innkallingen.

#### Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

## 6. Valg

Styreleder for 2 år  
Ett styremedlem for 2 år  
To (tre) varamedlemmer for 1 år  
Valgkomite  
Valg av delegat til Vestbo sin generalforsamling  
4 (5) kandidater til velforeningen

Valgkomiteen har bestått av Otto Nuntun og Ole Bertil Moseng.

#### Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder for 2 år: Bjørn Elias Krokå Waage  
Styremedlem for 2 år: Marthe Constanse Gaard  
Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026): Irene Karlsen  
Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026): Ingeborg Rudgjord  
Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026): Bjørn E. Lundervold  
Varamedlem for 1 år: Audun Sætre  
Varamedlem for 1 år: Turid Espedal

Valgkomite: Styret utpeker.

Delegat til Vestbo sin generalforsamling: Styret utpeker.

Velforening for 2 år:

Ole Bertil Moseng  
Bjørn Lundervold  
Nora Beth Lunde Nielsen  
Audun Sætre

Møtet ble hevet kl 18.35. Alle vedtak var enstemmige når ikke annet fremkommer.

## Protokoll for Steinsnes Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eli Spartveit Severinsen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Ingeborg Rudjord (sign.)	09.04.2025

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Steinsnes Borettslag onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

- 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
- 1.2. Valg av møteleder og sekretær.
- 1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
- 1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

### Vedtak:

- 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.  
Vedtak: Antall fremmøtte 17 hvorav 17 med stemmerett og 0 fullmakter som tilsammen blir 17 stemmer.
- 1.2. Valg av møteleder og sekretær.  
Møteleder: Evelyn Røyland  
Sekretær: Evelyn Røyland
- 1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.  
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.
- 1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.  
Vedtak: Bjørn Elias Krokå Waage

## 2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloitte's virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

**Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.**

## **Vedtak:**

### **Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 17
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 15

Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

Møtet ble hevet 09.11.25 kl. 23:59. Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

## Protokoll ekstraordinært møte for Steinsnes Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Evelyn Røyland (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Bjørn Elias Krokå Waage (sign.)	18.11.2025

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 1 av 2

Steinsnes Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 2042/75	<b>Fødselsdato eier:</b> 30.12.1995
BEITENE 22	<b>Type:</b> Borettslag	
5516 HAUGESUND	<b>Eiere:</b> Magnus Sæther Pedersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 953 809 605	<b>Andelsnr:</b> 75	

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 4 807

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 3 854

Tilleggsytelser: Tv/internett 353

A-konto komm.avgifter (vann og avløp) 600

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 117 736 Gjeld siste årsoppg.: 118 327

Klient ajourf. lån: 8 917 203 Klient gj. s. årsoppg.: 8 962 324

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408733935, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 327

Saldo per 23.03.2026: 8 917 203

Andel av saldo: 117 737

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.05.2053 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Elias Krokå Waage

Adresse: Beitene 20 B

Postnr/-sted: 5516 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 45424808

E-post: steinsnes@heihaubo.no

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	33 387	Gjeld:	118 327	Andre inntekter:	1 828
		Utgifter:	7 640		

**7: Pålydende**

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 42 750

Andelsnr: 75 Partialobligasjonsnr: 00075

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1973

Gårds/bruksnr: 23/146

Bygningstype: Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 51989

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588345

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.01.1973 Første innflytting: 01.01.1981

Etasje: 2 PL Oppvarmingstype: Elektrisitet

Heis: Nei

Parkeringsstype: Ingen ()

Systemlås: Nei Antall rom: 4

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 4

Livsløp standard: Nei Kategori: 042-002

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier borettslag

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlem BBL

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 2 av 2

Steinsnes Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 2042/75	<b>Fødselsdato eier:</b> 30.12.1995
BEITENE 22	<b>Type:</b> Borettslag	
5516 HAUGESUND	<b>Eiere:</b> Magnus Sæther Pedersen	
<b>Organisasjonsnr:</b> 953 809 605		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

## Fasiliteter:

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene fra 01.07.24. For å få riktig kostnad pr leilighet betaler beboerne et a-konto beløp hver måned, som blir avregnet mot faktisk forbruk 2 ganger i året (juni og desember). Tilleggsfaktura blir sendt ut til de som har betalt for lite, og det blir tilbakebetalt til de som har betalt for mye.

Kollektivt tilknyttet Haugland Kraft med Altibox TV Basis

Borettslaget har vedlikeholdssystemet VestboVLP

Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS

FORKJØPSRETT: Boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Annen informasjon:

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

**Sted:** \_\_\_\_\_ **Dato:** \_\_\_\_\_

---

Magnus Sæther Pedersen  
Andelseiers underskrift

# ORDENSREGLER FOR STEINSNES BORETTSLAG

Endret generalforsamling 12-04-2016

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Også meldinger fra styret til beboerne i form av oppslag eller rundskriv gjelder på samme måte som husordensregler og er en del av vedtektene.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Overtredelse blir å betrakte som brudd på vedtektene.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av husordensreglene.

I hver firemannsbolig er det anledning å velge en tillitsperson som skal påse at husordensreglene blir overholdt.

Klage på beboere skal sendes skriftlig til styret. Anonyme klager behandles ikke.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Hvis skade oppstår kontaktes styret for å foreta befarings.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Grilling med kull på altan er ikke tillatt. Bruk av Gassgrill og elektrisk grill er lov.
- Tøy som tørkes på altan skal henge på innsiden på stativ ikke høyere enn altanens rekkverk.
- Blomsterkasser i 4-mannsboligene skal henge på innsiden for å unngå at vann og jord renner ned på altan under.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, gjerde, garasje eller lignende. Søknad må inneholde en skisse av ønskede endringer med inntegnet målestokk.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel sorteres etter HIM sine regler. Restavfall, papir og mat kastes i egne beholdere, mens glass og metall leveres der hvor dette blir samlet inn. Avfall skal ikke settes utenfor kassene. Pass på at poser som kastes i beholdere er knyttet godt igjen og at lokket på beholder lukkes igjen.

Renovasjonen tar ikke med seg større kolli som møbler, elektriske artikler og lignende og dette må leveres til avfalls plass/oppsamlingsplass av beboer.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Utendørs tørkeplass kan ikke brukes søndager eller helligdager 1. og 17. mai.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke fugl, rotter og mus til boligene.

#### **5. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Søknad om å ha dyr sendes styret før anskaffelse.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### **6. Parkering**

Kjøretøy må bare parkeres på de tillatte parkeringsplassene på borettslagets område. Lastebiler, campingvogner eller båter er det ikke tillatt å parkere uten spesiell tillatelse. Avskiltede biler må fjernes av eieren. Likeså sykkelvrak og kasserte barnevogner etc. Parker slik at gresset kan klippes.

## **7. Skadedyr**

Hvis beboer oppdager skadedyr i leiligheten, skal dette straks meldes Anticimex på telefon 815 482 50 som vi foretar de nødvendige tiltak. Beboer plikter å rette seg etter de anbefalinger/pålegg som skadedyr bekjemper foreslår slik at faren for skadedyr reduseres eller forsvinner.

Send gjerne melding til styret når skadedyr oppdages slik at vi er informert om dette.

## **8. Felles oppganger**

- I oppgangen skal barnevogner, sykler ol. plasseres slik at det ikke er til sjenanse for andre.
- Oppgangen er ikke et oppholdsrom.
- Ski eller annet sesongbetont utstyr skal ikke settes i oppgangen.
- Vaskeplan for hver oppgang skal følges. Hele oppgangen skal vaskes en gang i uka.
- Røyking er ikke tillatt i oppgang.
- Døren skal være låst fra klokken 22.00.

## **9. Framleie**

Fremleie må godkjennes av styret. Andelshaver har fullt ut ansvaret for de skader som borettslaget eller beboere får av hans/hennes fremleie. Leieboere kan ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

## **10. Brudd på ordensreglene**

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

# ORDENSREGLER FOR STEINSNES BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 18.04.23

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Også meldinger fra styret til beboerne i form av oppslag eller rundskriv gjelder på samme måte som husordensregler og er en del av vedtektene.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Overtredelse blir å betrakte som brudd på vedtektene.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av husordensreglene.

I hver firemannsbolig er det anledning å velge en tillitsperson som skal påse at husordensreglene blir overholdt.

Klage på beboere skal sendes skriftlig til styret. Anonyme klager behandles ikke.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne skal begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, senest kl. 20.00 og lørdag senest kl. 18.00. Naboer varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Dette gjelder også klipping av plener. Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 06.00 som politivedtektene sier.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- Hvis skade oppstår kontaktes styret for å foreta befarings.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Grilling med kull og bruk av bålpanner på altan og treterrasser er ikke tillatt grunnet brannfare (HMS). Det er lov å bruke gassgrill og elektrisk grill.
- Trær som er til ulempe for naboer eller som blir vurdert som risiko for bygninger, må kappes eller beskjæres av beboer eller bli utført for beboers regning.
- Tøy som tørkes på altan skal henge på innsiden på stativ ikke høyere enn altanens rekkverk.
- Blomsterkasser i 4-mannsboligene skal henge på innsiden for å unngå at vann og jord renner ned på altan under.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe, gjerde, garasje eller lignende. Søknad må inneholde en skisse av ønskede endringer med inntegnet målestokk.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel sorteres etter HIM sine regler. Restavfall, papir og mat kastes i egne beholdere, mens glass og metall leveres der hvor dette blir samlet inn. Avfall skal ikke settes utenfor kassene. Pass på at poser som kastes i beholdere er knyttet godt igjen og at lokket på beholder lukkes igjen.

Renovasjonen tar ikke med seg større kolli som møbler, elektriske artikler og lignende og dette må leveres til avfallsplass/oppsamlingsplass av beboer.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Utendørs tørkeplass kan ikke brukes søndager eller helligdager 1. og 17. mai.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke fugl, rotter og mus til boligene.

#### **5. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Søknad om å ha dyr sendes styret før anskaffelse.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

## 6. Parkering

Kjøretøy må bare parkeres på de tillatte parkeringsplassene på borettslagets område. Lastebiler, campingvogner, tilhengere, anleggsmaskiner, traktorer eller båter er det ikke tillatt å parkere uten spesiell tillatelse. Avskiltede biler må fjernes av eieren eller borttauing kan skje for eiers regning. Likeså sykkelvrak og kasserte barnevogner etc. Parkering på gressplener er også forbudt.

Gjester kan også parkere langs hovedvei og stor parkeringsplass ved Brekkene.

4-mannsboliger: Innkjøring foran boenhetene er bare tillatt i forbindelse med av- og pålesing for en kort periode. Vær obs på at utrykningskjøretøy skal kunne kjøre frem til husene.

Brudd på parkeringsreglene kan medføre borttauing for eiers regning eller andre strenge sanksjoner kan blir brukt, som eksempel utkastelse.

## 7. Skadedyr

Hvis beboer oppdager skadedyr i leiligheten, skal dette straks meldes Anticimex på telefon 815 482 50 som vi foreta de nødvendige tiltak. Beboer plikter å rette seg etter de anbefalinger/pålegg som skadedyr bekjemper foreslår slik at faren for skadedyr reduseres eller forsvinner.

Send gjerne melding til styret når skadedyr oppdages slik at vi er informert om dette.

## 8. Felles oppganger

- I oppgangen skal barnevogner, sykler ol. plasseres slik at det ikke er til sjenanse for andre.

- Oppgangen er ikke et oppholdsrom.

- Ski eller annet sesongbetont utstyr skal ikke settes i oppgangen. Dette gjelder også leker og andre private ting.

- Beboerne lager vaskeplan for hver oppgang skal følges. Hele oppgangen skal vaskes en gang i uken. Ved dårlig vasking kan styret hente inn et firma som vasker fast en gang pr. måned i alle oppganger. Regning blir fordelt på alle beboerne i 4-mannsboligene.

- Røyking er ikke tillatt i oppgang.

- Døren skal være låst fra klokken 22.00.

## 9. Framleie

Fremleie må godkjennes av styret. Andelshaver har fullt ut ansvaret for de skader som borettslaget eller beboere får av hans/hennes fremleie. Leieboere kan ikke flytte inn før godkjennelse foreligger.

## 10. Brudd på ordensreglene

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



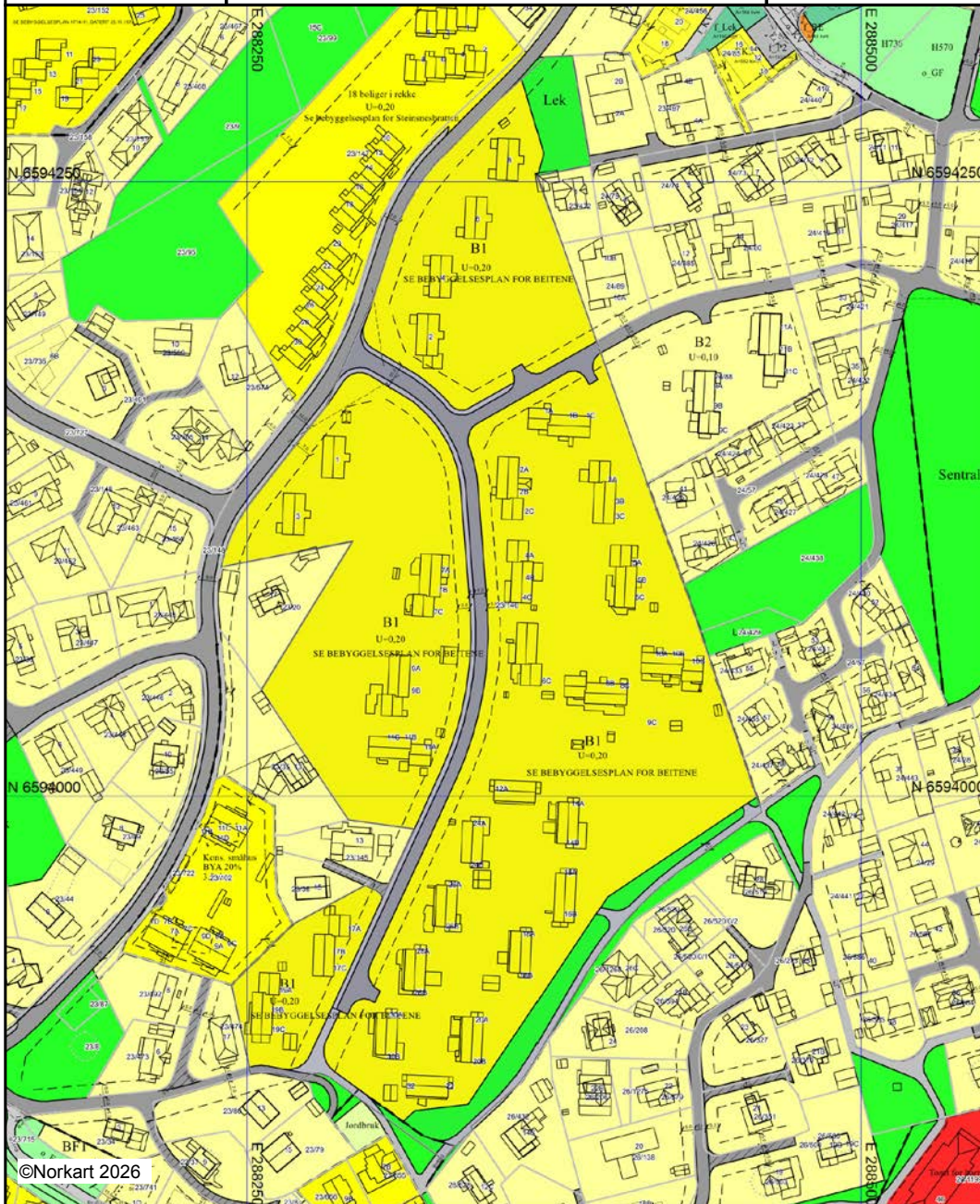
Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 23/146  
Adresse: Beitene 22  
Utskriftsdato: 23.03.2026  
Målestokk: 1:2500













































UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		Abc	Påskrift plantilbør
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Frittliggende småhusbebyggelse		
	Konsentrert småhusbebyggelse		
	Område for forretning		
	Område for industri/lager		
	Offentlig barnehage		
	Område for jord- og skogbruk		
	Område for jord- og skogbruk		
	Offentlige trafikkområder		
	Kjøreveg		
	Gate med fortau		
	Annen veggrunn		
	Gang-/sykkelveg		
	Gangveg		
	Parkeringsplass		
	Bussholdeplass		
	Friområder		
	Anlegg for lek		
	Privat veg		
	Felles avkjørsel		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>			
	Sikringsonegrense		
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse		
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Lekeplass		
	Kjøreveg		
	Gang/sykkelveg		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Parkering		
	Turveg		
	Friområde		
	Sikringsone - Frisikt		
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert kant kjørebane		
	Regulert parkeringsfelt		
	Regulert støyskjerm		
	Tunnel		
	Målelinje/Avstandslinje		
	Vegstegning/ fysisk spene		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift areal		
Abc	Påskrift utnyttning		
Abc	Påskrift bredde		
Abc	Påskrift radius		



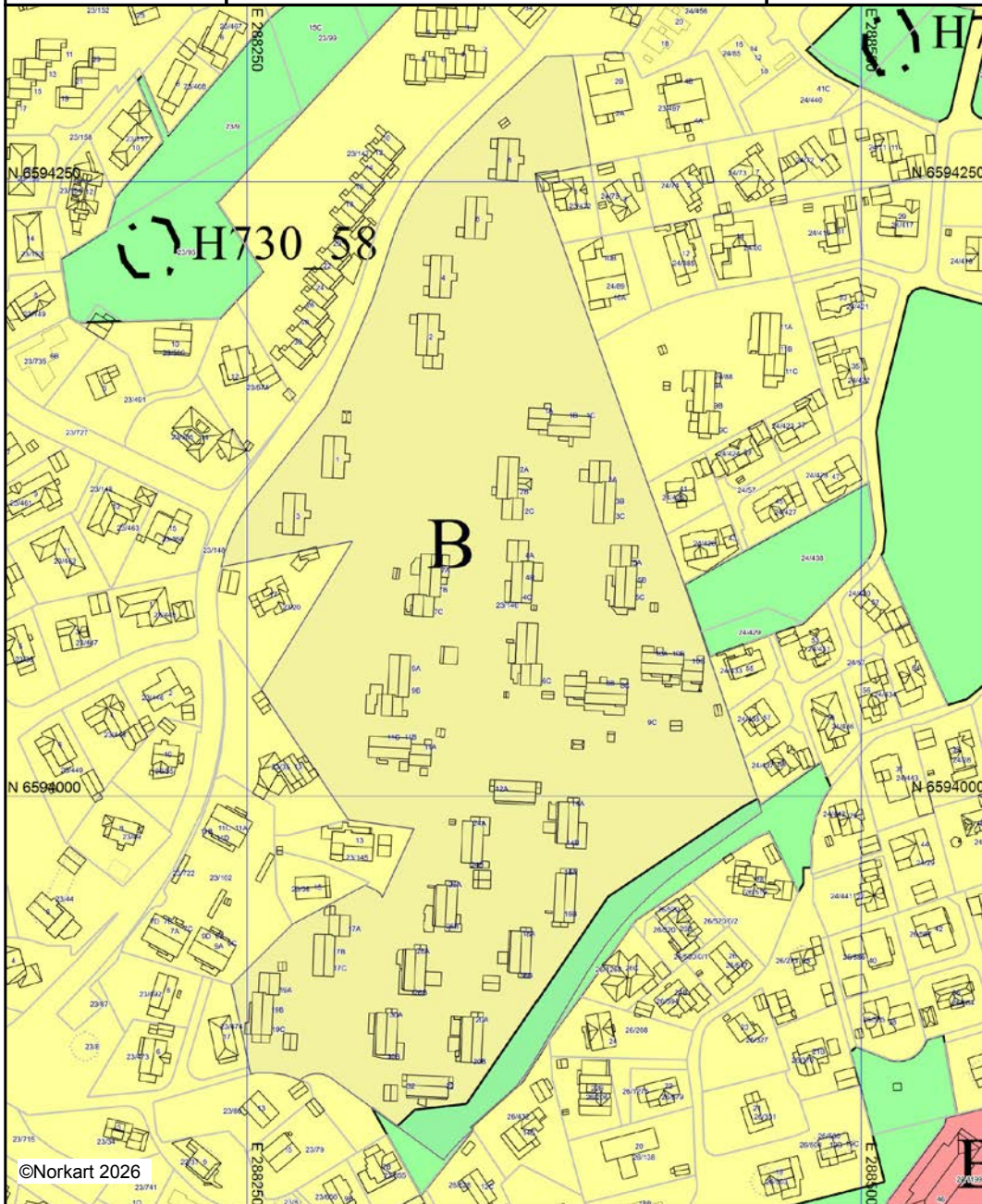
Haugesund kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 23/146  
Adresse: Beitene 22  
Utskriftsdato: 23.03.2026  
Målestokk: 1:2500



UTM-32









©Norkart 2026







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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende


### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk

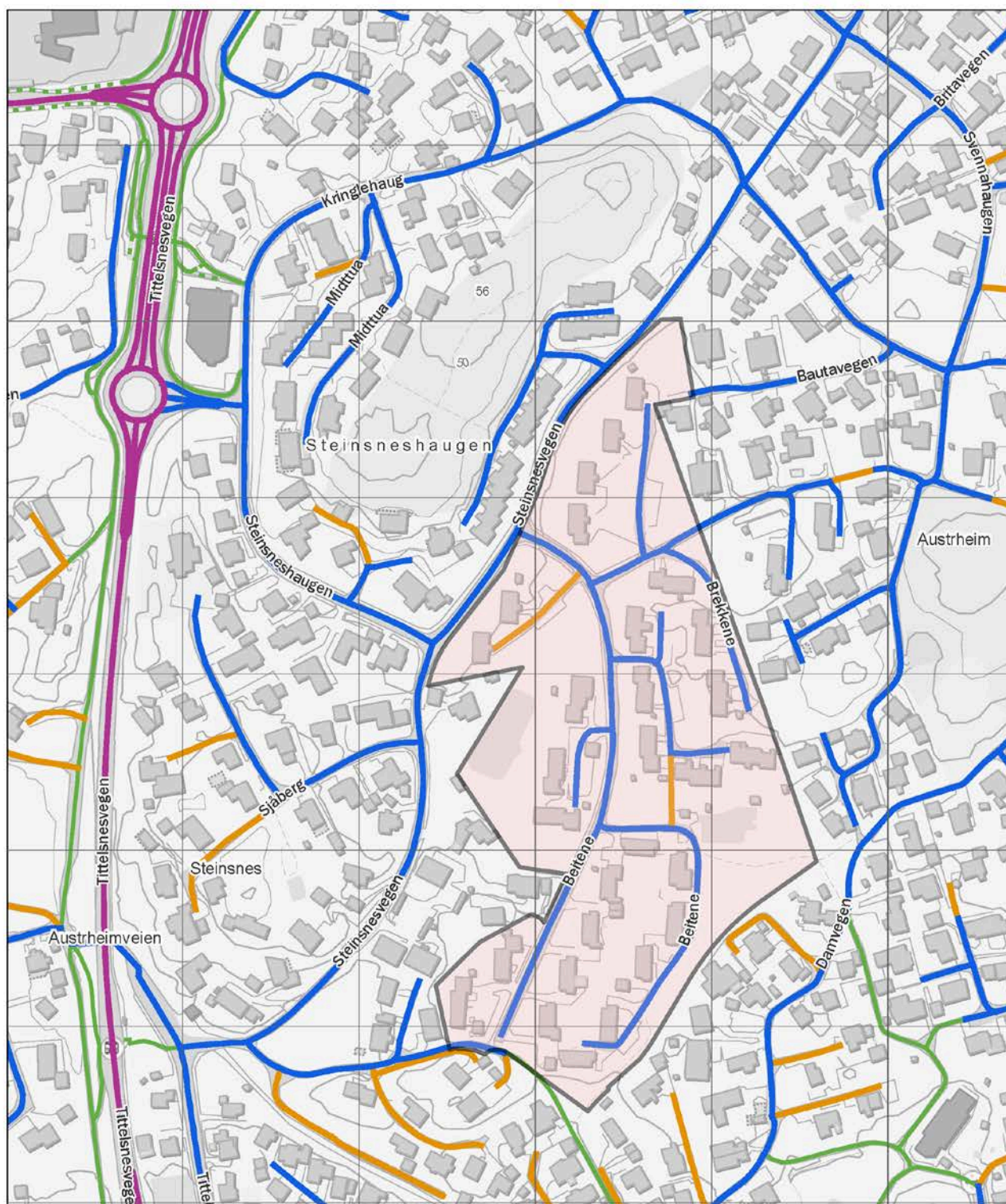


## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig



- |                   |                 |                   |                      |                    |                    |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg         | Riksveg         | Fylkesveg         | Kommunal veg         | Privat veg         | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal    |
|                   |                 |                   | Skogsbilveg          |                    | Bilferje           |
|                   |                 |                   |                      | Annet              |                    |



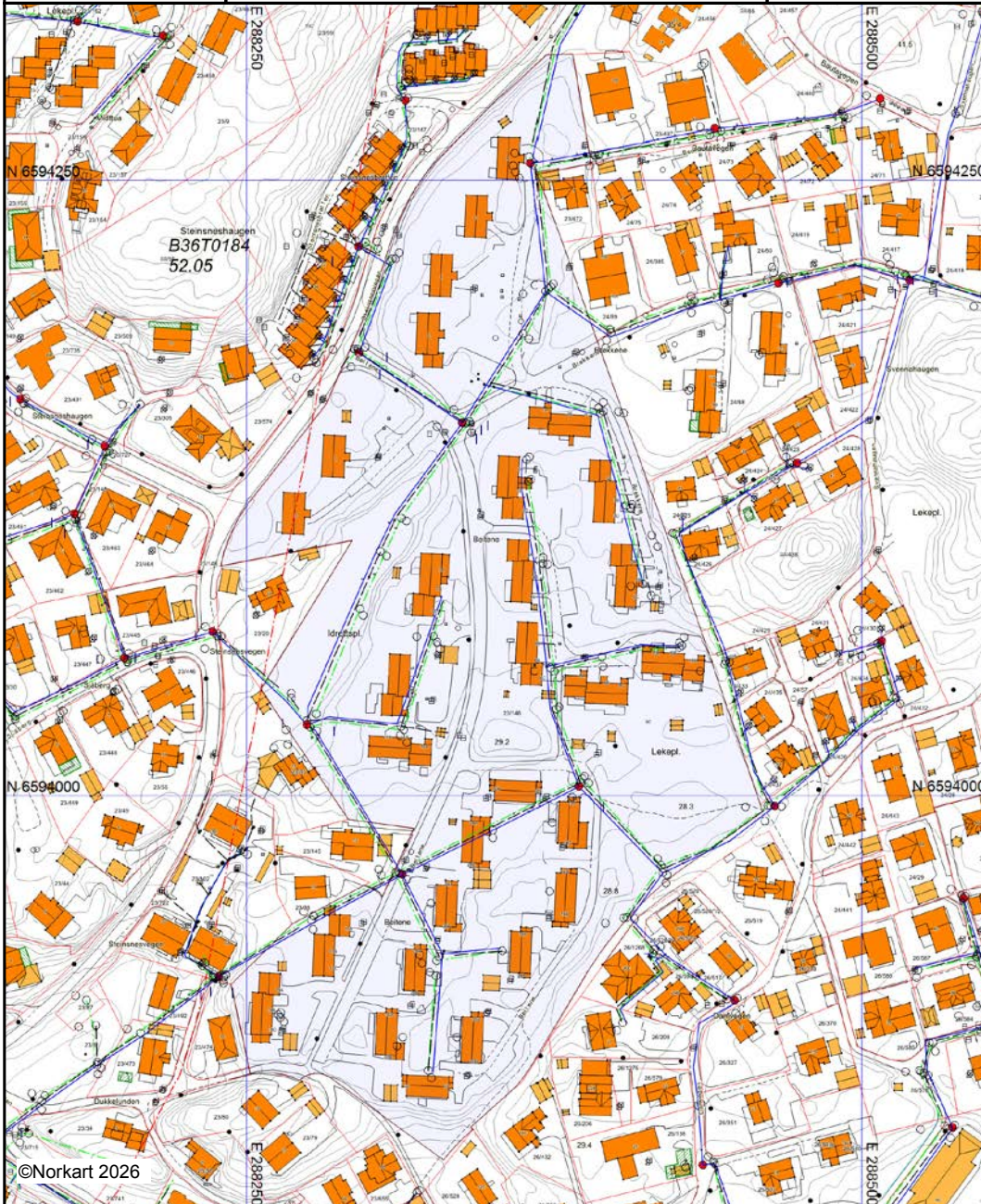
Haugesund kommune

## Grunnkart

Eiendom: 23/146  
Adresse: Beitene 22  
Dato: 23.03.2026  
Målestokk: 1:2500























































UTM-32



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

## Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>			Brannkum
	Fiktiv grense		Grenpunkt
	Eiendomsgrense - innmålt		Kum
	Eiendomsgrense - usikker		Kran
<b>Ahr</b>	Gårds- og bruksnummer		Lufteventil
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			Påkoblingspunkt
	Godkj. Nybygg		Sluk
	Godkj. Bygningsending		Stengeventil
<i>TraktorvegSti</i>			Utviser
	Sti		Ventilpunkt
<i>Fastmerker</i>			Trasepunkt ledning
<b>Ahr</b>	Fastmerke tekst		
<b>VEG</b>			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Vegdekkekart		
	Autovern		
	Vegbom		
<i>Høydeinformasjon</i>			
	Høydekurve 20m		
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
	Forsenkningkurve 1m		
<i>Ledningsnett</i>			
	Fordelingsskap		
	Mast		
	Sluk		
	Kumlokk		
<i>Innsjøer og vassdrag</i>			
	Veggroft åpen		
<i>Bygninger</i>			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	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		
	Vegg frittstående		
<i>Adresser</i>			
<b>Ahr</b>	Adressepunkt tekst		
	Gateadresse		
<i>Stedsnavn og andre tekster</i>			
<b>Ahr</b>	Navn på terrengform, liten skrift		
<b>Ahr</b>	Annen opplysende tekst		
<b>Ahr</b>	Fritekst		
<i>Vann og avløp</i>			
	Avløp felles		
	Drensledning		
	Overvannsledning		
	Spillvannsledning		
	Vannledning		



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Beitene 22  
5516 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 viderefordlet til selger.*

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre