

aktiv.



Eikjehammervegen 7A, 5533 HAUGESUND

**Tiltalende rekkehus i populære
Skåredalen | 3 soverom |
Barnevennlig område | Stor
garasje med bod**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 314 594,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 115 984,-
Felleskostn.: Kr 7 462,-
Selger: Jarl Frode Sælevik
Justyna Elzbieta Sælevik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 97/143 kvm
Tomtstr.: 3361.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 183
Andelsnr.: 6007
Oppdragsnr.: 1509250055

Tiltalende rekkehus i populære Skåredalen | 3 soverom | Barnevennlig område | Stor garasje med

Velkommen til Eikjehammervegen 7A - presentert av eiendomsmegler Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Et lyst og moderne rekkehus i attraktive Skåredalen, med stilrene overflater og en gjennomtenkt planløsning. Boligen har stue og kjøkken i åpen løsning, noe som skaper en sosial og åpen atmosfære. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp, og herfra er det direkte utgang til balkong og terrasse/uteplass. Boligen inneholder tre romslige soverom og flislagt badrom. I tillegg disponerer eiendommen en stor dobbel garasje.

Eiendommen er attraktivt beliggende med kort vei til daglige servicetilbud, skole og barnehage, samt kort avstand til Raglamyr og Haugesund sentrum. I nærområdet finnes også mange fine turområder.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 46 kvm Garasje og bod

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Tre soverom, bad, hall/m trapp og bod.

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Stue og kjøkken i åpen løsning.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

27 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Det er satt inn port i carport, slik denne fremstår mer som en garasje i dag og fraviker fra inntegnet carport på tegning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3361.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og lettstelt tomt med asfaltert gårdsrom, stor dobbel garasje og belegningsten på terrasse mot nord/vest.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Flott og attraktiv beliggenhet i Skåredalen, et område som har etablert seg som et av de mest ettertraktede i Haugesund.

Skåredalen byr på et bredt tilbud av fasiliteter i nærområdet, med blant annet nyere barne- og ungdomsskole, gode idretts- og aktivitetstilbud og flere møteplasser for lokalbefolkningen. Området har flerbrukshall, fotballbaner, basketbane, skatebane, ballbinger og volleyballbaner, samt et aktivt nærmiljø med jevnlig arrangementer.

Det er kort vei til barnehager, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til tursti, og kort avstand til flotte turområder i Djupadalen og på Steinsfjellet.

Haugesund sentrum og Raglamyr med et bredt handels- og servicetilbud nås med en kort kjøretur.

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:

Boligen antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Grunnmuren og gulv på grunn er av betong/mur. Etasjeskiller, yttervegger og takkonstruksjon er oppført i trekonstruksjoner. Taketer tekket med asfalttakbelegg.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja. Fall vekk fra sluk.

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?

-Ja. Balkong har hatt fukt i gulv. Dette er borettslagets ansvar, og er utbedret av profesjonelle i 2025. Det er en liten lekkasje fra inntaket (isolert rør opp fra gulv i bod i kjeller) til fjernvarmeanlegget. Det er våt stripe fra inntaket og ned til sluket. Dette er Haugaland Krafts ansvar og de skal bære kostnaden, da skaden finner sted før ventil inn til boligen. I følge representant fra Haugaland kraft som var på befaring etter innmeldt skade, oppstår skaden i skøyten ute på gårdsplassen. De kommer derfor og graver tilgang slik av de får fikset denne, når det blir varmere i været.

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

-Ja. To cm fall mot øst i overetasje.

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

-Ja. To ganger i løpet av ti år har det kommet opp spillvann fra sluk i garasjebod. Det har vært tett avløpsrør mellom borettslagets kum ved postkassestativ, og kommunens hovedrør i gata. Spillvannet har kun dekket ca 1-2 kvm rundt sluken. Borettslaget har tatt regningene begge ganger. Det var tilstrekkelig å spyle ned spillvannet i sluken etterpå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Haugaland rørspyling. Beskrivelse av arbeidet: Spylt opp tett rør.

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

fellesarealer eller i andres enheter?

-Ja. Observert skjeggkre i boligen med jevne mellomrom. Sannsynligvis svært liten populasjon da vi kun ser en og annen med ukers mellomrom. Vi er ikke plaget av dette og har derfor ikke brydd oss med å få lagt ut gift. Noen av disse, eller sølvkre, er observert på svart plate til sistene om natten.

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

-Ja. Manglende varme på fjernvarmeanlegget. Dette ble utbedret ved service. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: EIWA. Beskrivelse av arbeidet: Service.

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

-Ja. Utbedring av balkonger mtp fuktskader skal utbedres. De fire verste er allerede utbedret. Fellesutgiftene er allerede økt for å ta høyde for disse utgiftene.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
-Ja. Svak repeterende lyd fra ventilasjonsanlegg, som kan høres på bad og mellomstort soverom når det er helt stille i huset. Når det regner mye drypper vann fra taket ned på blikk utenfor vinduet på det minste soverommet, og lager lyd. Eier må følge med på trykk på fjernvarmeanlegget i kjelleren, og etterfylle vann ved behov. Nødutløsningslås til garasjeport er fjernet.

Innhold

Boligen er oppført over to etasjer og inneholder:

1. etasje:

Tre soverom, gang, bad og bod.

2. etasje:

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Garasje med bod.

(se pkt. ferdigattest vedrørende garasje/carport).

Standard

1. etasje:

Tre soverom av god størrelse innredet i lyse farger og med plass til ulik innredning, hvorav det ene er utstyrt med stort garderobeskap.

Badet fremstår lyst og romslig, med baderomsplater på vegger og flislagt gulv med varmekabler. Rommet er innredet med moderne servantseksjon med skuffer og speilskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre er badet utstyrt med massasjedusj, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Lys og innbydende gang med entrè og trapp opp til andre etasje. Ved entrèen er det god plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy.

Praktisk bod for oppbevaring.

2. etasje:

Stuen har utsyn mot naturskjønne omgivelser og fremstår lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Lyse fargevalg og utgang til balkong skaper et trivelig og innbydende oppholdsrom, med ekstra uteplass i sommerhalvåret.

Kjøkkenet i åpen løsning mot stue med lyst uttrykk, glatte fronter og laminat benkeplate.

Gjennomgående detaljer i krom gir et moderne preg, og kjøkkenet har god benkeplass. Av hvitevarer er det frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn (disse medfølger i handelen). Kjøkkenhalvøya byr på uformell spiseplass og skaper en naturlig overgang mellom kjøkken og stue. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en herlig uteplass.

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

Forhold som har fått TG2:

-Nedløp og beslag:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

-Dører, utvendig:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør berører karm såvidt, men er fullt funksjonell.

-Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Rom Under Terreng:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

-Overflater vegger og himling, bad 1.etasje:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Baderomsplater mangler fuktsikring i nedkant, også i våtsonen.

-Sluk, membran og tettesjikt:

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

-Sanitærutstyr og innredning på bad 1.etasje:

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

-Avløpsrør:

- Eier opplyser det har vært noe tilbakeslag av spillvann (2 ganger) i den tiden de har bodd der.

-Elektrisk anlegg:

- Det er foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Se tilstandsrapport for svar og begrunnelser.

Forhold som har fått TG3:

-Overflater Gulv, bad 1.etasje:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Forhold som påvirker helse, miljø og sikkerhet:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens 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 frittstående kjøll/fryseskapp og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Disse medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox TV basispakke.

Parkering

Parkering i dobbel garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588391

Diverse

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

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

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme. Elektriske varmekabler i gulv på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

314 594 (Andel av fellesgjeld)

3 114 594 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 115 984 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 124 884 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 127 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 796

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 704 309 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 817 234 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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 avdrag fellesgjeld (kr. 2 765,-), renter fellesgjeld (kr. 1 075,-), kommunale avgifter, grunnpakke Altibox, felles forsikring, forretningsførsel, avsetning til fremtidig vedlikehold etc.

Utgifter i forbindelse med bruk av fjernvarmeanlegget, vil bli fakturert hver enkel husstand, direkte fra Haugaland Kraft.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 462

Andel Fellesgjeld

Kr 314 594

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Forkjøpsfrist

2026-02-16T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Eikjehammeren Brl

Organisasjonsnummer

991398910

Andelsnummer

6007

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1355524870, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 03.02.2026: 4 652 291

Andel av saldo: 314 594

Første termin/første avdrag: 20.01.2024 (siste termin 20.01.2034)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 286 969

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 260 408

Det finnes IN ordning i borettslaget

Lånenummer: 1355524871, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 03.02.2026: 1 477 881

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 20.01.2024 (siste termin 20.01.2034)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 263 031

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 218 848

Det finnes IN ordning i borettslaget

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet IN ordning.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd (Frist: 17.02.2026). 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.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 183 i Haugesund kommune. Andelsnr. 6007 i Eikjehammeren Brl med orgnr. 991398910

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

27.10.2006 - Dokumentnr: 521562 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:3 Bnr:5

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:3 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg - 6 stk boliger i rekke" datert 10.07.2009.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 05.02.2007 som stemmer overens med dagens bruk inne, men det er registrert endring på fasade/utvendig:

Garasjen er byggemeldt som carport. Det er satt inn garasjeport i carporten, slik at den fremstår som dobbel garasje og ikke dobbel carport.

Hele borettslaget har gjort den samme endringen, men det er ikke søkt om fasadeendring i forbindelse med dette.

Tiltakene 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

10.07.2009.

Vei, vann og avløp

Boligen har adkomst via offentlig veg og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

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. 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 fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris kr. 37 500,-

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. 4 500,- Opplysninger fra forretningsfører

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 4 900,- Eierskiftegebyr

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 102 905,-

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
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
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato
12.02.2026







































































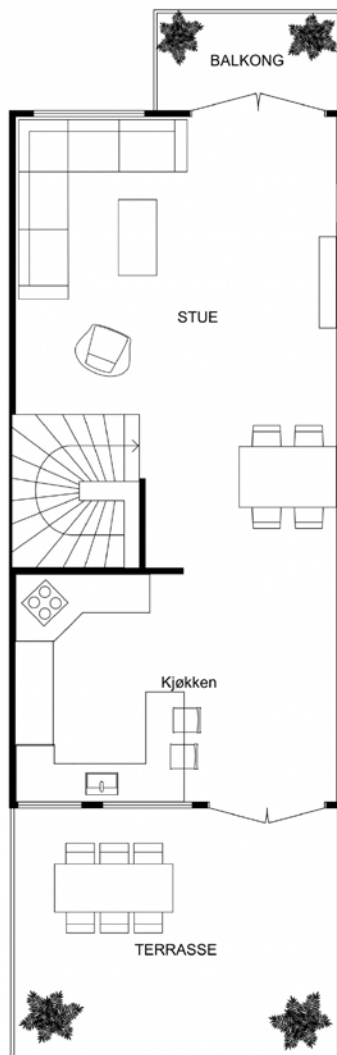




Plantegning

Eikjehammervegen 7A

2. Etg



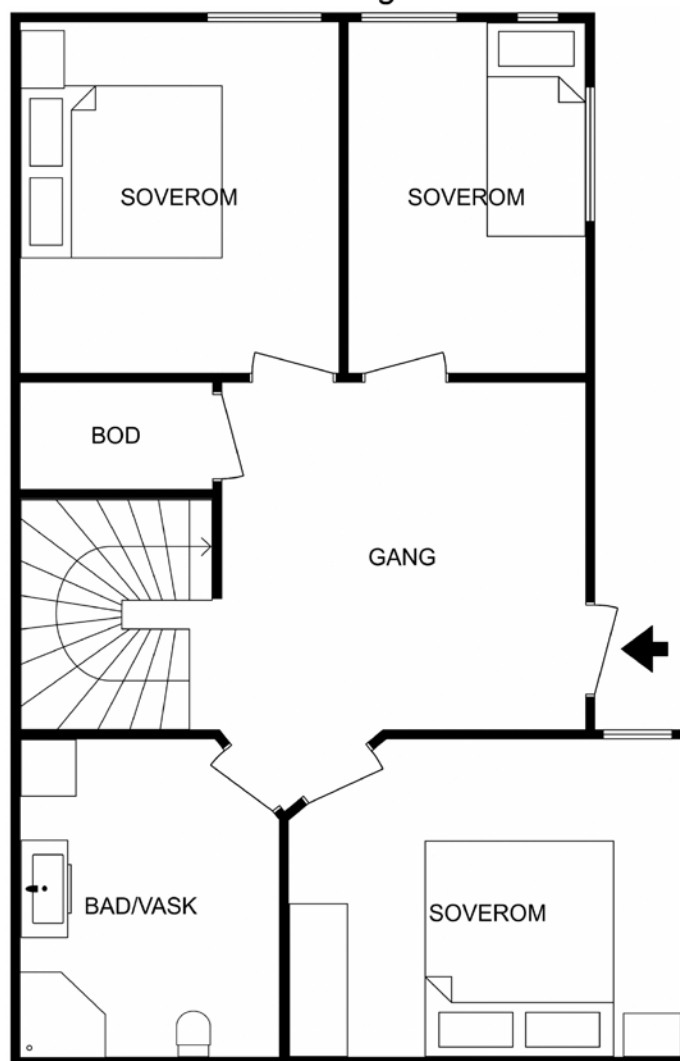
Mari Staveland AS

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

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

Plantegning

Eikjehammervegen 7A 1. Etg



MS

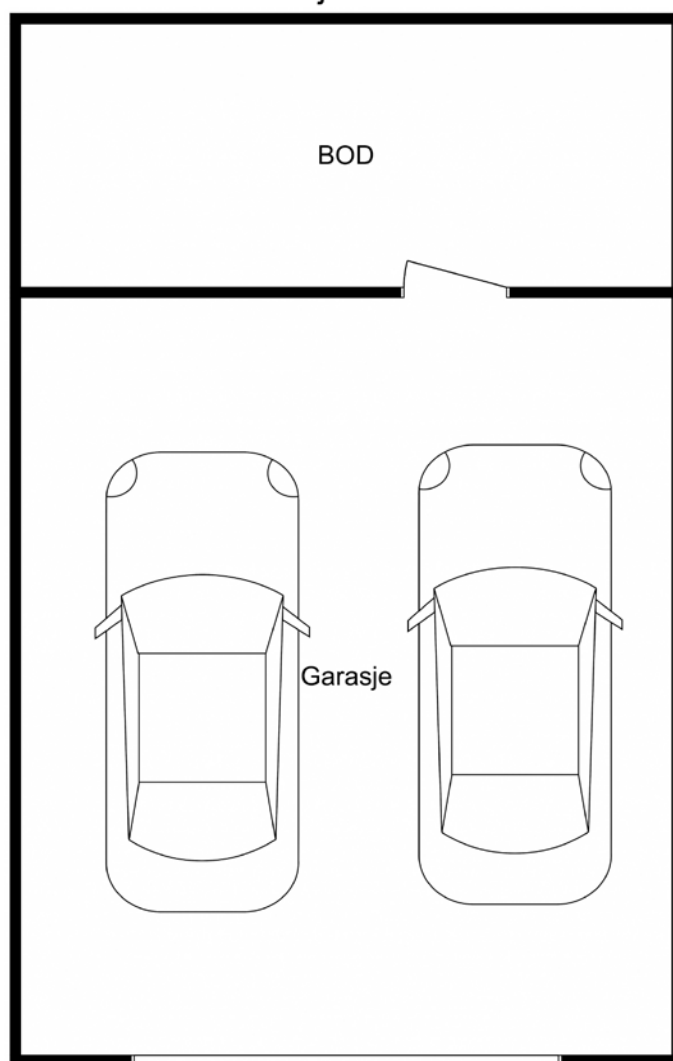
Mari Staveland AS

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

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

Plantegning

Eikjehammervegen 7A
kjeller



MS

Mari Staveland AS

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Eikjehammervegen 7A , 5533 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 3, bnr. 183

Andelsnummer 6007

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20763-3325

Referansenummer: JZ2007

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

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



SPESIALISERT
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (borettslag) - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Grunnmuren og gulv på grunn er av betong/mur. Etasjeskiller, yttervegger og takkonstruksjon er oppført i trekonstruksjoner. Taket er dekket med asfalttakbelegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

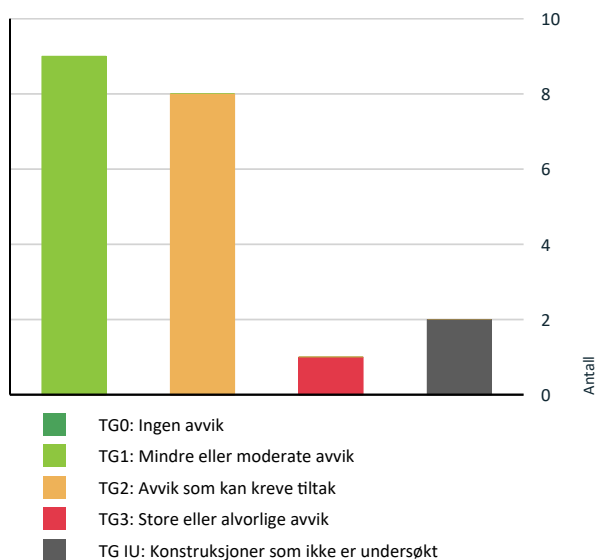
Rekkehus (borettslag)

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

Det er satt inn port i carport, slik denne fremstår mer som en garasje i dag og friker inntegnet carport på tegning.

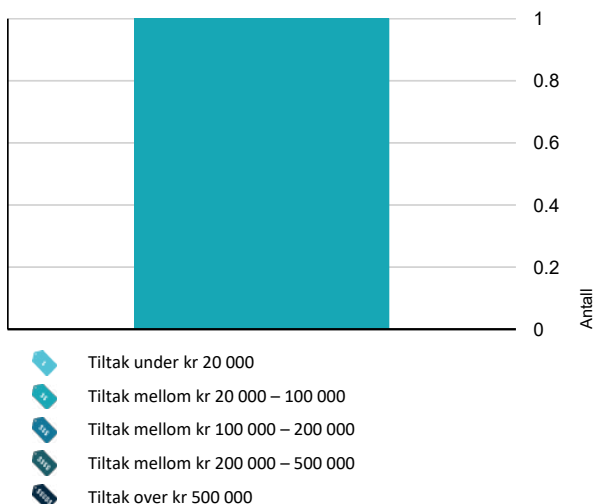
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 som krever direkte inspeksjon kan derfor være oversett.

Ved hulltaking vurderes kun et begrenset område. Det tas forbehold om eventuell varierende tilstand bak øvrige overflater.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (borettslag)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr
og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#)
kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på
forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens
krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS (BORETTSLAG)



Byggeår
2008

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

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalt belegg.

Felles bygningsdel og ikke vurdert.



Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon som er i gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Felles bygningsdel og ikke vurdert.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Ytterdører i tre.

Terskel terrassedør er litt løs, bevegelse i den.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør berører karm såvidt, men er fullt funksjonell.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse på grunn.

Andre utvendige forhold

Det er svak/manglende ventilering av garasje/bod.

Tidligere var dette en carport, og elektrisk vifte ser kun ut til å flytte luft fra boden og ut i garasjen, uten tilføring av ny friskluft.

Dette bør undersøkes nærmere, og evt. lokal utbedring i samråd med styre eller annet.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte plater.

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.

! TG 2 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.

Skeivheter i kjeller ikke målt pga. garasje/bod standard.

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.

Vurdering av avvik:

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

Det måles ca. 22 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue/kjøkken 2.etg.

Det måles ca. 20 mm skeivhet gjennom hele rommet i hall med trapp. Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på lite soverom til høyre etter adkomst (begrenset kontrollert pga. møblering).

Det er knirk i gulv og trapp.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking unnlates fordi avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Antydning til noe fuktgjennomtrengning i overgang mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra byggeår.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Baderomsplater mangler fuktsikring i nedkant, også i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket har ingen umiddelbar konsekvens ved bruk av kabinett som i dag.

Videre bruk av kabinett er uansett en forutsetning på dette badet med manglende (mot) fall til sluk.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det måles ca. 10 mm fall fra sluk til flis ved terskel (motfall).

Deler av membran er synlig trukket opp ved terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Deler av membran er synlig trukket opp ved terskel, slik evt. bruks- og lekkasjevann trolig vil gå til sluk etter hvert om membran er tett, men i praksis er våtrommet uegnet for direkte bruksvann og videre bruk av kabinett er en forutsetning.

Evt. kan automatisk lekkasjestopper monteres om man vil redusere risiko for lekkasje og evt. skade (uttett membran).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er synlig noen rester av membran i sluk, men ikke mulig å se hvordan denne evt. er festet til sluk.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er heller ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

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.

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 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, dusjkabinett, servant med møbel og opplegg for vaskemaskin.-

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

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

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i underkant på baderomsplater og disse er tørre.

Badet har trolig ikke blitt belastet med direkte bruksvann.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet er antatt fra før 2010 og dermed ikke krav til lekkasjestopper og komfyrvakt.

Installasjon av automatisk lekkasjestopper og/eller komfyrvakt er enkle oppgraderinger som kan vurderes. Dette vil redusere risiko for vannskader og branntillöp.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Stoppekran lokalisert under åpen fordeler på bod kjeller.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

1 TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.
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:

- Det er avvik:
Eier opplyser det har vært noe tilbakeslag av spillvann (2 ganger) i den tiden de har bodd der.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når dette har forekommet har eier meldt fra til borettslaget som har spylt opp røret mellom borettslagets kum ved postkassestativet, og kommunens hovedrør i gata.

Videre har eier selv spylt/rengjort tilbakeslag i bod og ned til sluk. Eier har bodd i boligen siden 2016, slik dette ikke har skjedd så ofte.

Tilstandsrapport

TG1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Se andre utvendige forhold.

TG1 Varmtvannstank

Det er varmtvann gjennom vannbåren varme med oppvarming i bod kjeller.

TG1 pga. alder og fungere anlegg på befarig.

TG1 Vannbåren varme

Det er innlagt vannbåren varme med radiatorer.

Eier opplyser radiator mot øst i stue er demontert. Denne ligger i bod og følger med salget.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med automatiske sikringer.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

3. 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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Basert på følgende anbefales det en kontroll av person med elektroaglig kompetanse:

Elektrisk arbeid (installasjon av anlegg) etter 1999 uten det er fremvist samsvarserklæring.

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

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



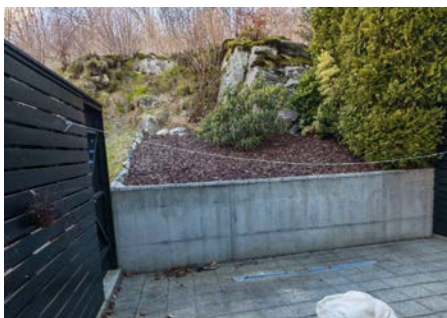
Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.



Ytterligere beplantning /sikring kan vurderes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

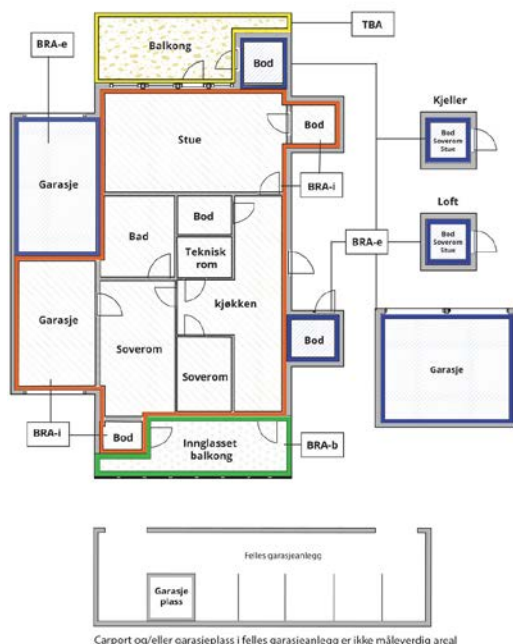
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus (borettslag)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		46		46	
Etasje 1	50			50	
Etasje 2	47			47	27
SUM	97	46			27
SUM BRA	143				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er satt inn port i carport, slik denne fremstår mer som en garasje i dag og friker inntegnet carport på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Jarl Frode Sælevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	3	183		0	3361.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eikjehammervegen 7A

Hjemmelshaver

Eikjehammeren Brl

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
991398910			Sælevik Jarl Frode, Sælevik Justyna Elzbieta

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegning	04.02.2026		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jarl Frode Sælevik

Justyna Elzbieta Sælevik

Boligen

Eikjehammervegen 7A
5533 HAUGESUND

1106-3/183/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Fall vekk fra sluk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Balkong har hatt fukt i gulv. Dette er borettslagets ansvar, og er utbedret av profesjonelle i 2025.

Det er en liten lekkasje fra inntaket (isolert rør opp fra gulv i bod i kjeller) til fjernvarmeanlegget. Det er våt stripe fra inntaket og ned til sluket. Dette er Haugaland Krafts ansvar og de skal bære kostnaden, da skaden finner sted før ventil inn til boligen. I følge representant fra Haugaland kraft som var på befaring etter innmeldt skade, oppstår skaden i skøyten ute på gårdsplassen. De kommer derfor og graver tilgang slik av de får fikset denne, når det blir varmere i været.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

To cm fall mot øst i overetasje.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja



To ganger i løpet av ti år har det kommet opp spillvann fra sluk i garasjebod. Det har vært tett avløpsrør mellom borettslagets kum ved postkassestativ, og kommunens hovedrør i gata. Spillvannet har kun dekket ca 1-2 kvm rundt sluken. Borettslaget har tatt regningene begge ganger. Det var tilstrekkelig å spyle ned spillvannet i sluken etterpå.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Haugaland rørspyling

Beskrivelse av arbeidet: Spylt opp tett rør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Observert skjeggekke i boligen med jevne mellomrom. Sannsynligvis svært liten populasjon da vi kun ser en og annen med ukers mellomrom. Vi er ikke plaget av dette og har derfor ikke brydd oss med å få lagt ut gift. Noen av disse, eller sølvkre, er observert på svart plate til sistene om natten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Manglende varme på fjernvarmeanlegget. Dette ble utbedret ved service.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: EIWA

Beskrivelse av arbeidet: Service



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Utbedring av balkonger mtp fuktskader skal utbedres. De fire verste er allerede utbedret. Fellesutgiftene er allerede økt for å ta høyde for disse utgiftene.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Svak repeterende lyd fra ventilasjonsanlegg, som kan høres på bad og mellomstort soverom når det er helt stille i huset.

Når det regner mye drypper vann fra taket ned på blikk utenfor vinduet på det minste soverommet, og lager lyd.

Eier må følge med på trykk på fjernvarmeanlegget i kjelleren, og etterfylle vann ved behov.

Nødutløsningslås til garasjeport er fjernet.



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

Eikjehammervegen 7A - Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eikjehammervegen Linje 240, 241, 245, 260, N285	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	17 min
Stavanger Sola	1 t 58 min

Skoler

Skåredalen skole (1-10 kl.) 556 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 163 elever, 8 klasser	18 min 1.3 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.) 176 elever, 16 klasser	4 min 2.3 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	7 min 3.8 km
Haugaland videregående skole 815 elever	7 min 5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

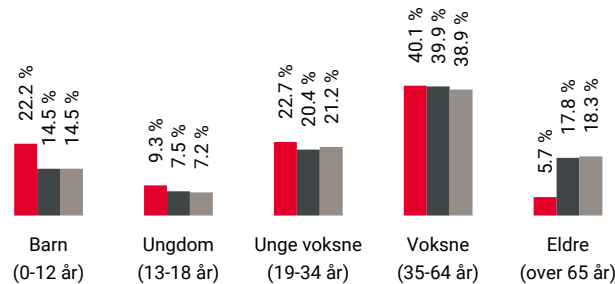
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rufus friluftsbarnehage (0-5 år) 86 barn	3 min 0.2 km
Espira Skåredalen barnehage (0-5 år) 102 barn	7 min 0.5 km
Steinsfjellet barnehage (0-5 år) 57 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Skåredalen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Skåredalen	9 min

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

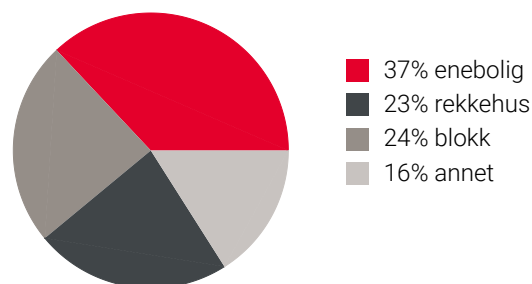
 Løkjen Nord 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Skåredalen flerbrukshall 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km

 Yes Treningssenter 4 min 

 Trimeriet Haugesund 6 min 

Boligmasse

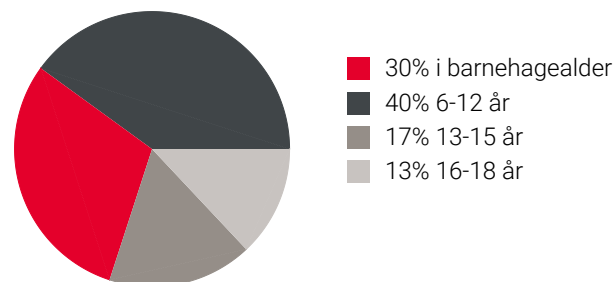


Varer/Tjenester

 Combisenteret 4 min 

 Apotek 1 Amanda 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

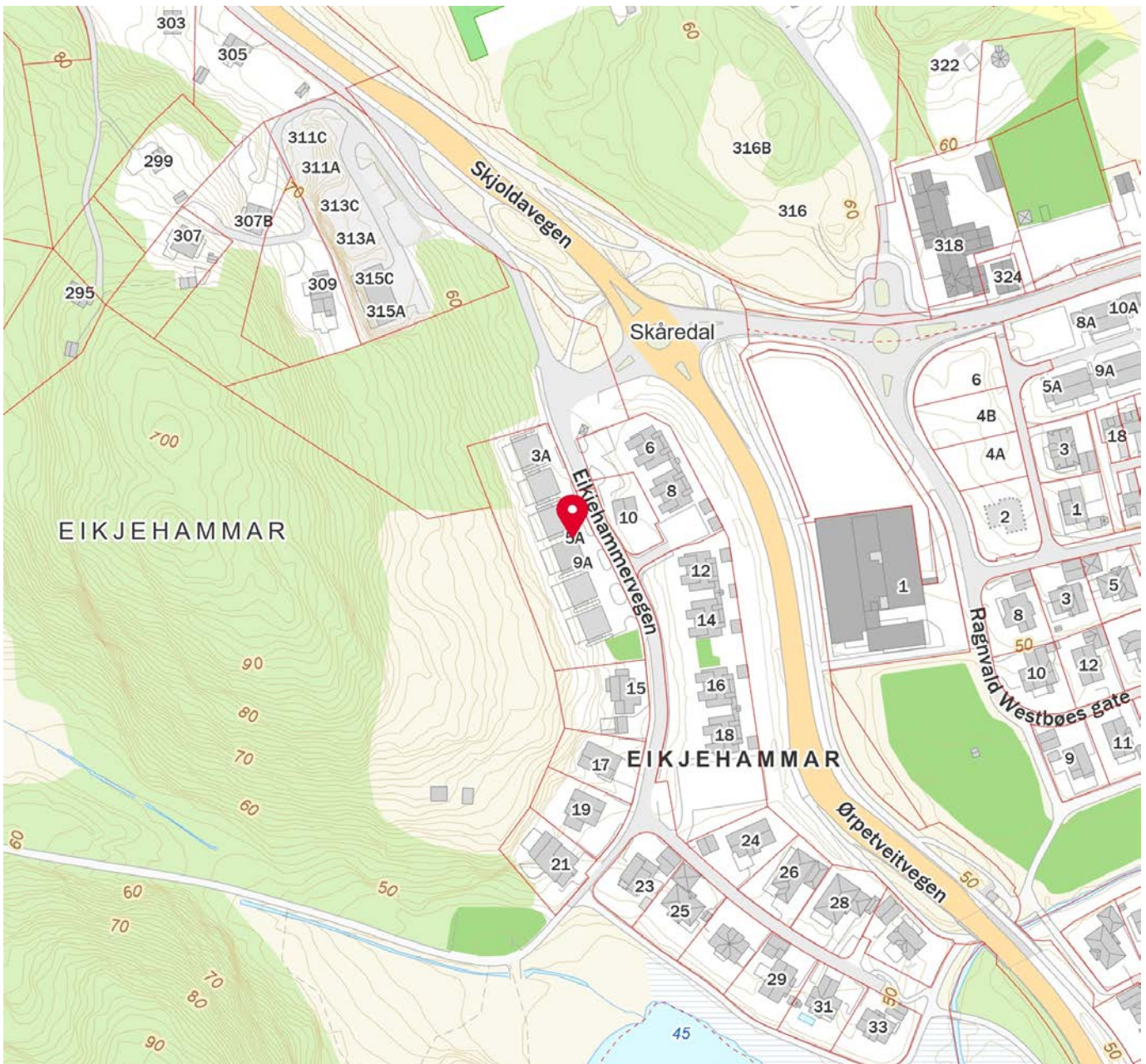
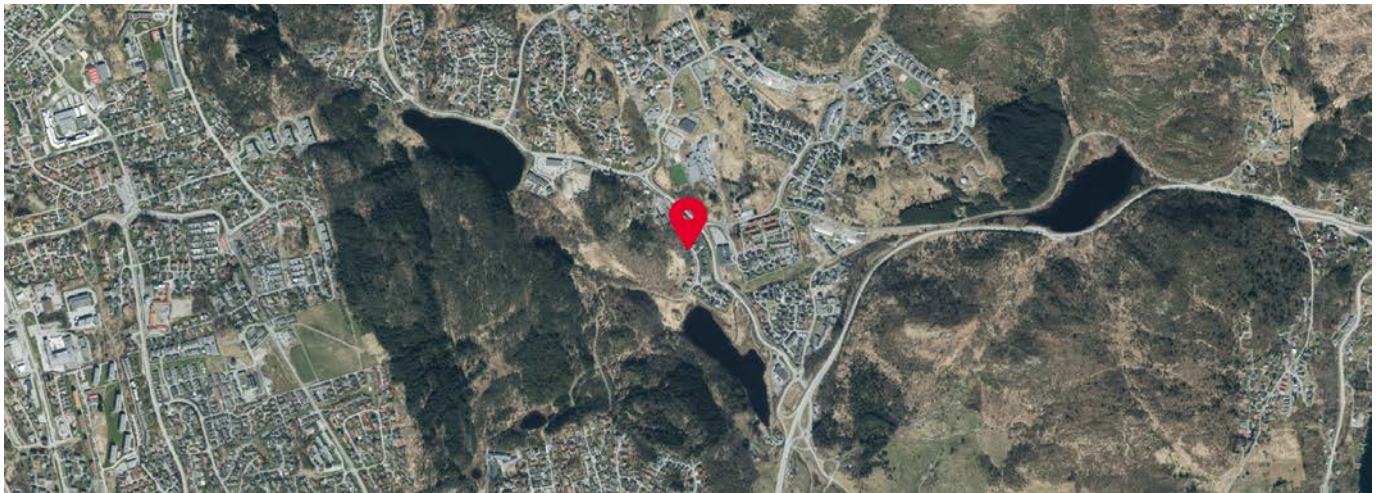


0% 45%

 Skåredalen/Vassbrekke
 Haugesund
 Norge

Sivilstand

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





Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest		
	Mappesaksnr 2006/6100		Utvalgssaksnr. 07/336
	Eiendom/byggested Eikjehammarvegen 3A-B, 5A-B, 7A-B, 9A-B, 11A-B og 13A-B.		
	Gnr 3	Bnr 183	Festenr Seksjonsnr
Ansvarlig søker Vikanes & Bungum Arkitekter Postboks 358 5501 Haugesund		Tiltakshaver Paulsen byggsenter AS Postboks 144 4291 Kopervik	
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nybygg- 6 stk boliger i rekke			
Tillatelsen omfatter 3,5,7,9,11 og 13 A-B			
Saksbehandler byggetilsyn Anita Heggheim Tjøsvoll		Dato 10.07.2009	Telefon. 52743267
Merknader			
Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 29.09.08. Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken. Angivelse av adresse: Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til. I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.			
Vilkår			

Anita H. Tjøsvoll
Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler for
byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver



TEGNING PR. 29.01.07

Haugesund kommune
 TEKNISK FORVALTNING
 Sak nr. 07/08 Jns

HAUGESUND KOMMUNE	
SENTRALARKIVET	
05. 02. 07	
ARKIVNØKKEL	
KLASSIF.	01. 02. 01
SERIE	



TEGNING PR. 29.01.07

Haugesund kommune
 TEKNISK FORVALTNING
 Side nr 2 01/08

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
05. 02. 07	
ANSØKER	
NAVNE	C. SALV
PROJEKT	



TEGNING PR. 29.01.07

Haugesund kommune
 Teknisk forvaltning
 Side nr. 0108 J.102

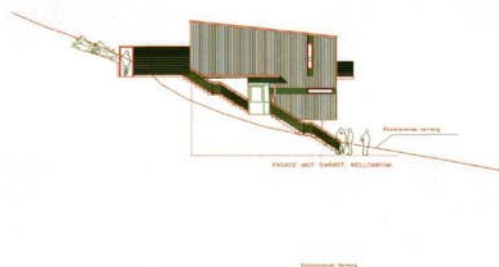
HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
05. 02. 07	
Arkivkode	
Emneord	
Emne	
Emne	



TEGNING PR. 29.01.07

Haugesund Kommune
TEKNISS FORVALTNING
Saksakr. 09/08 J.102

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
05. 02. 07	
ANSØKER:	
BEHANDLER:	
REVISOR:	



TEGNING PR. 29.01.07

Haugesund kommune
TEKNIKK FORVALTNING
Side 102 07/08 Jns

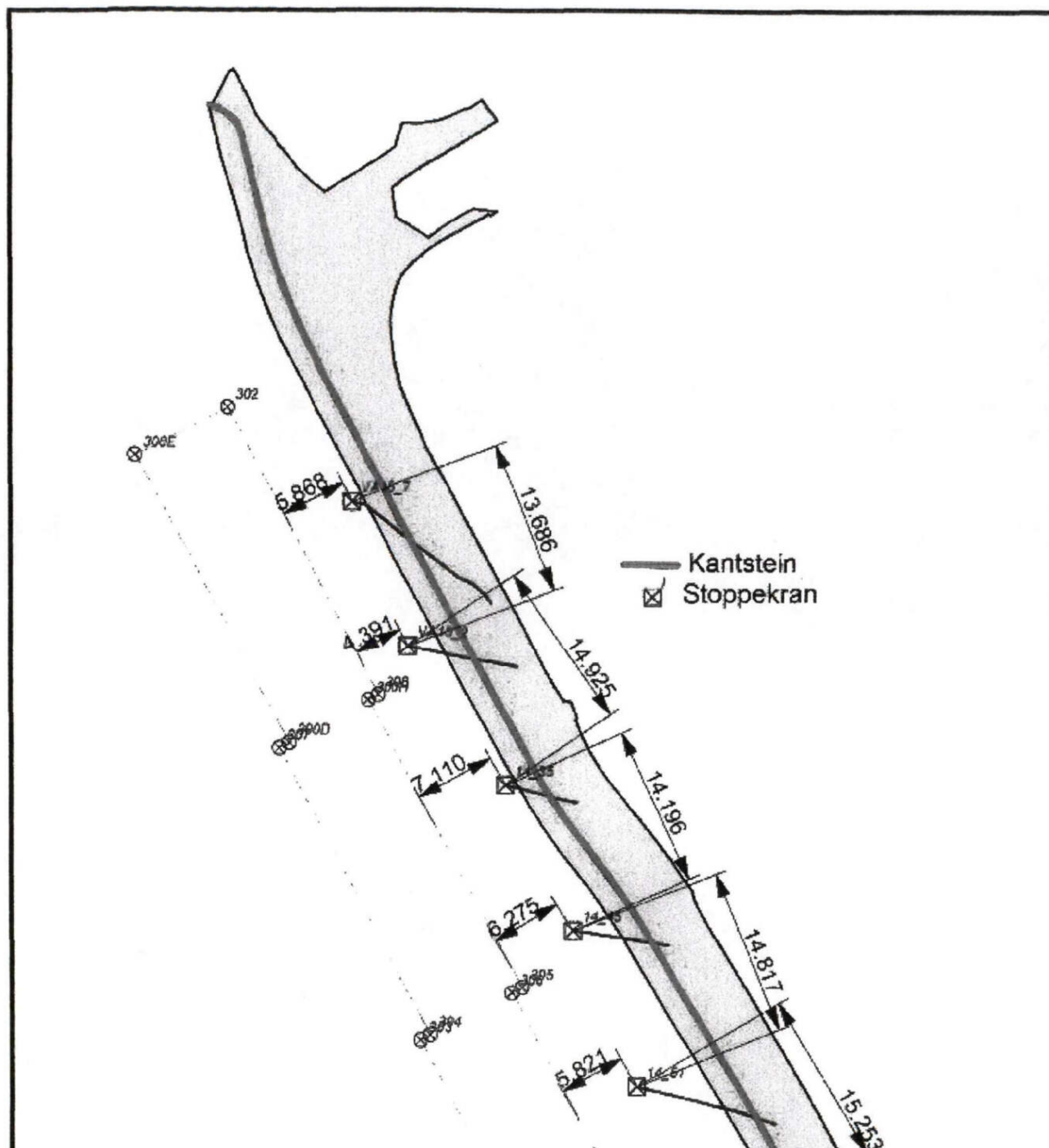
HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
05. 02. 07	
ARKIVKODE:	
SERIAL:	
CHIFFER:	



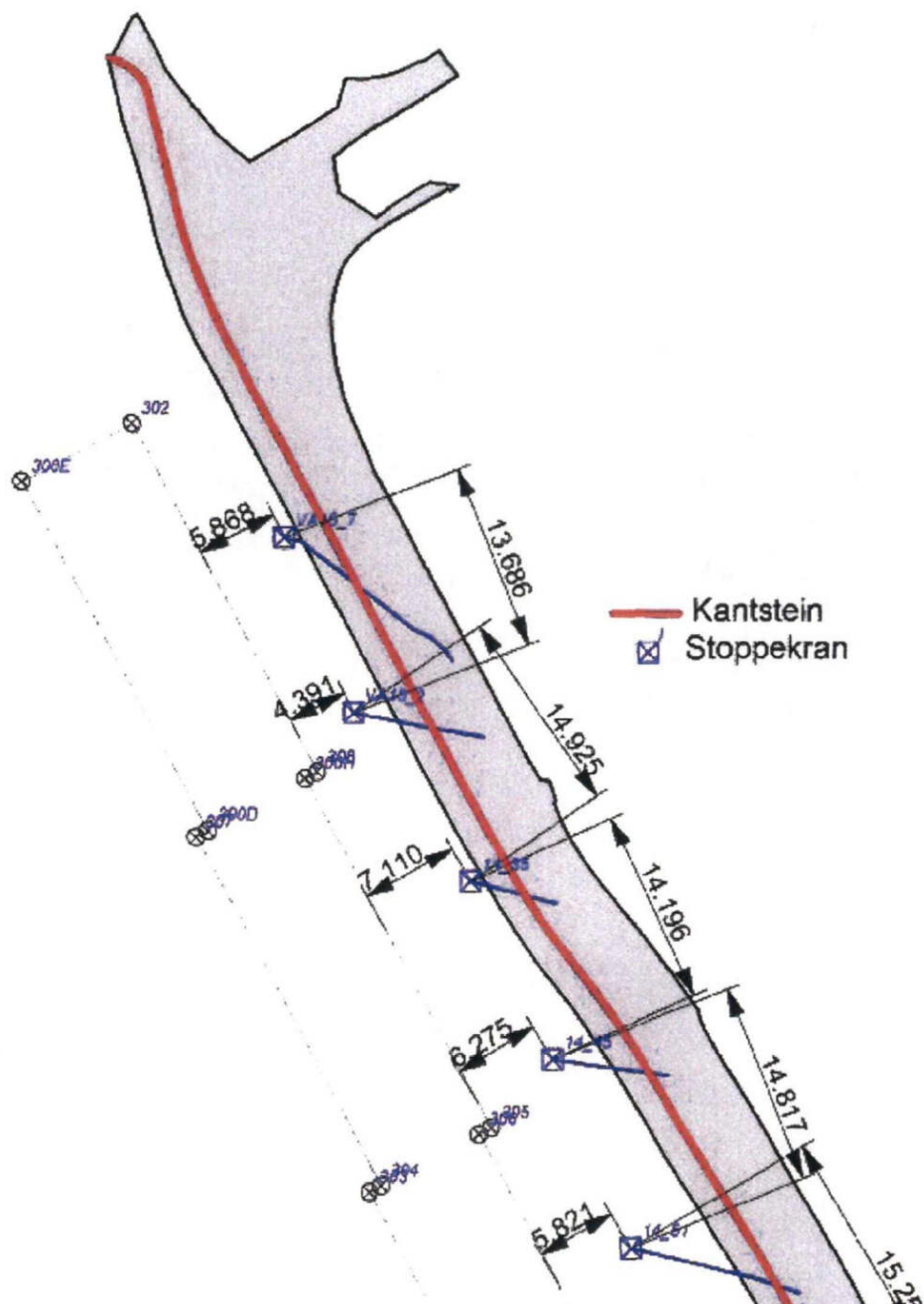
TEGNING PR, 29.01.07

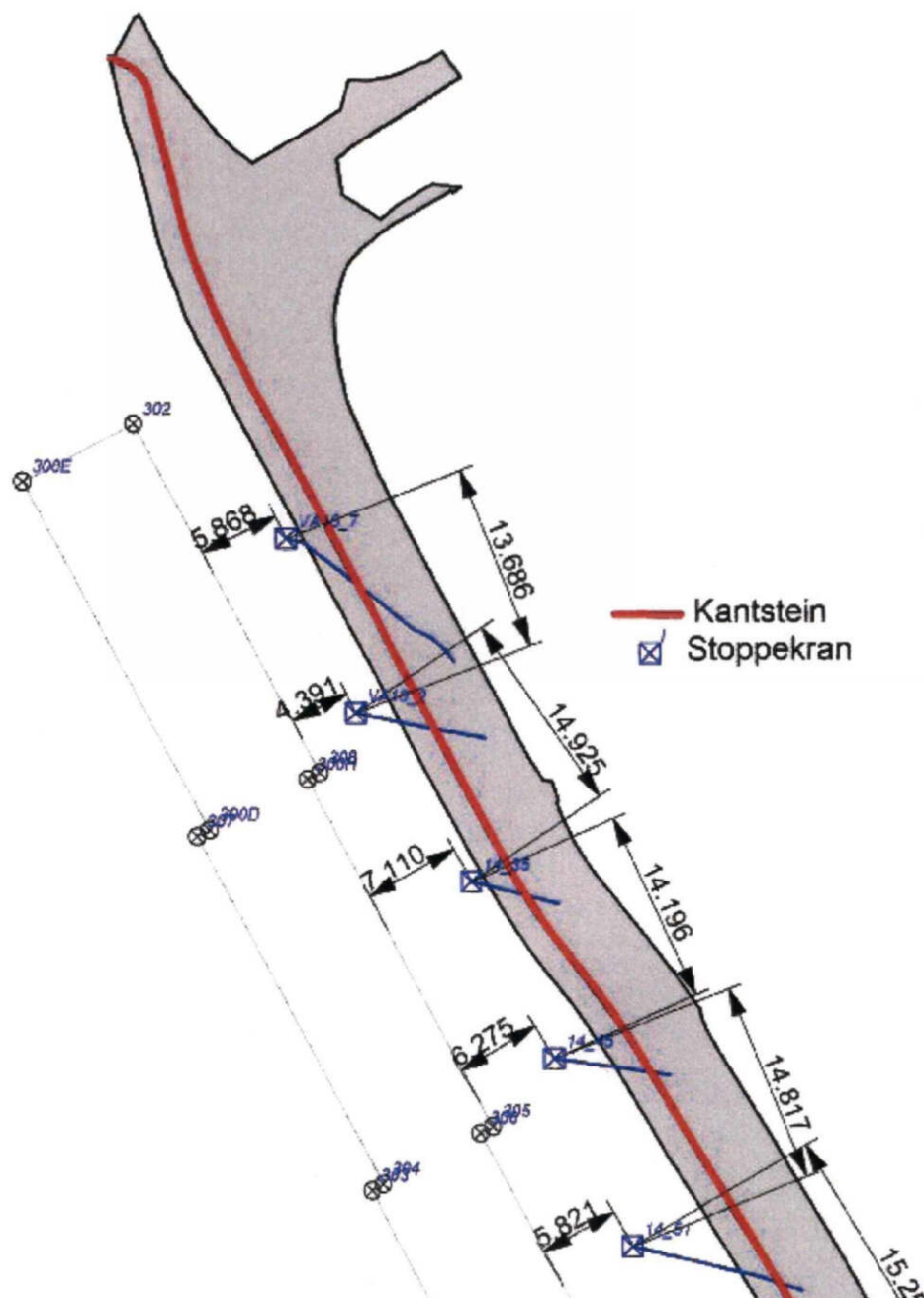
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNIKKFORVALTNINGEN
Saks nr: 09/08 JMK

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
05. 02. 07	
ARBEIDSGRUPPE:	
LEIETAKER:	LEIETAKER:
06/6100	
DRUKT:	DRUKT:
KMG	BYG



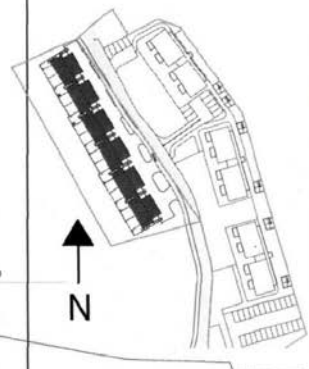
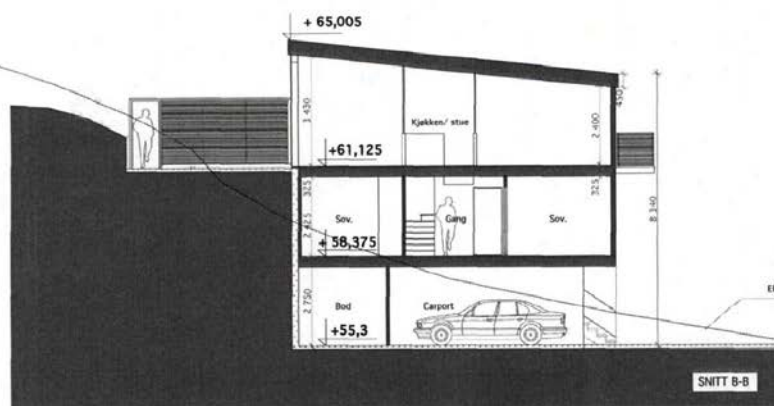








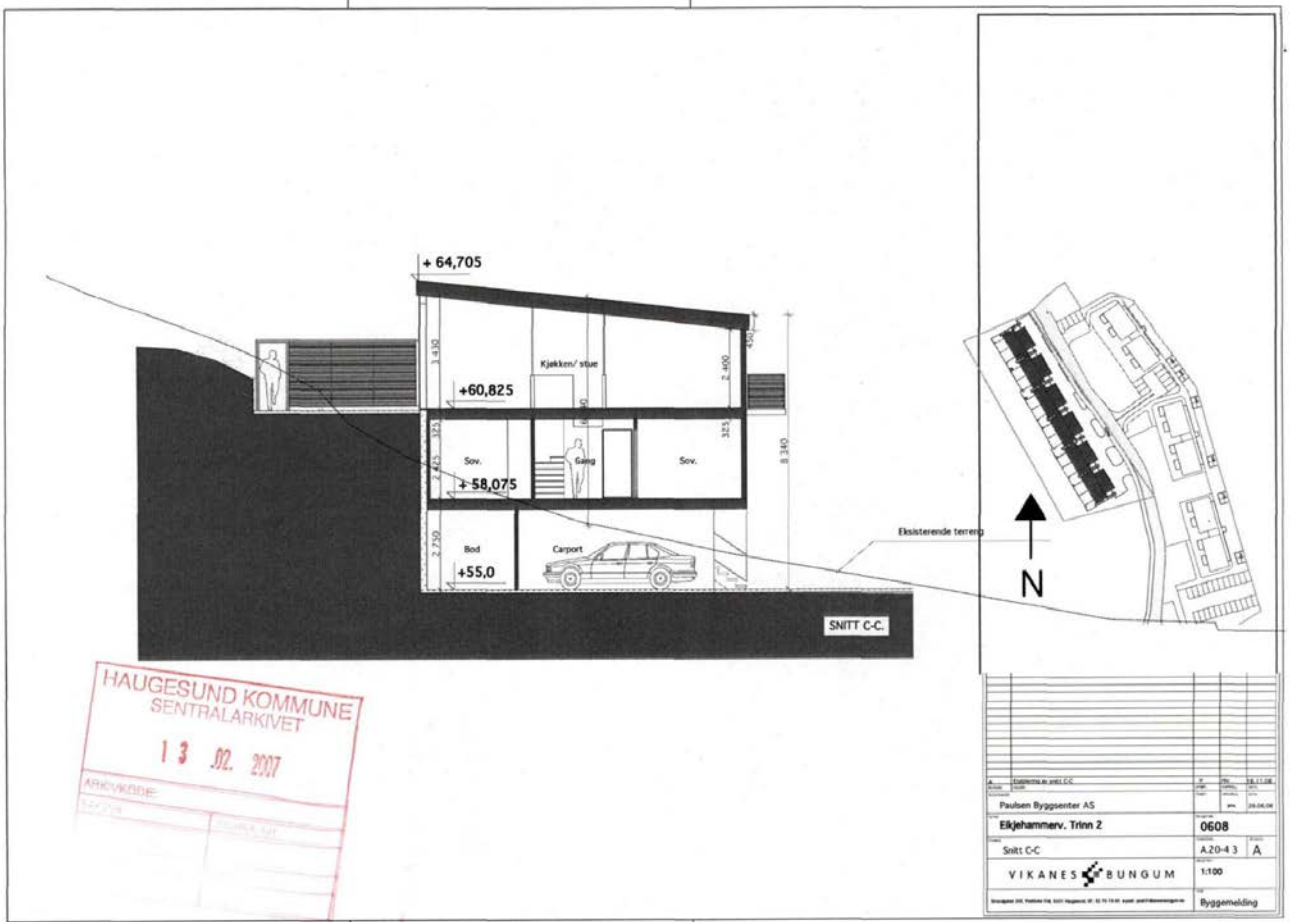
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTING
Saks nr. 0168 J.mr.:

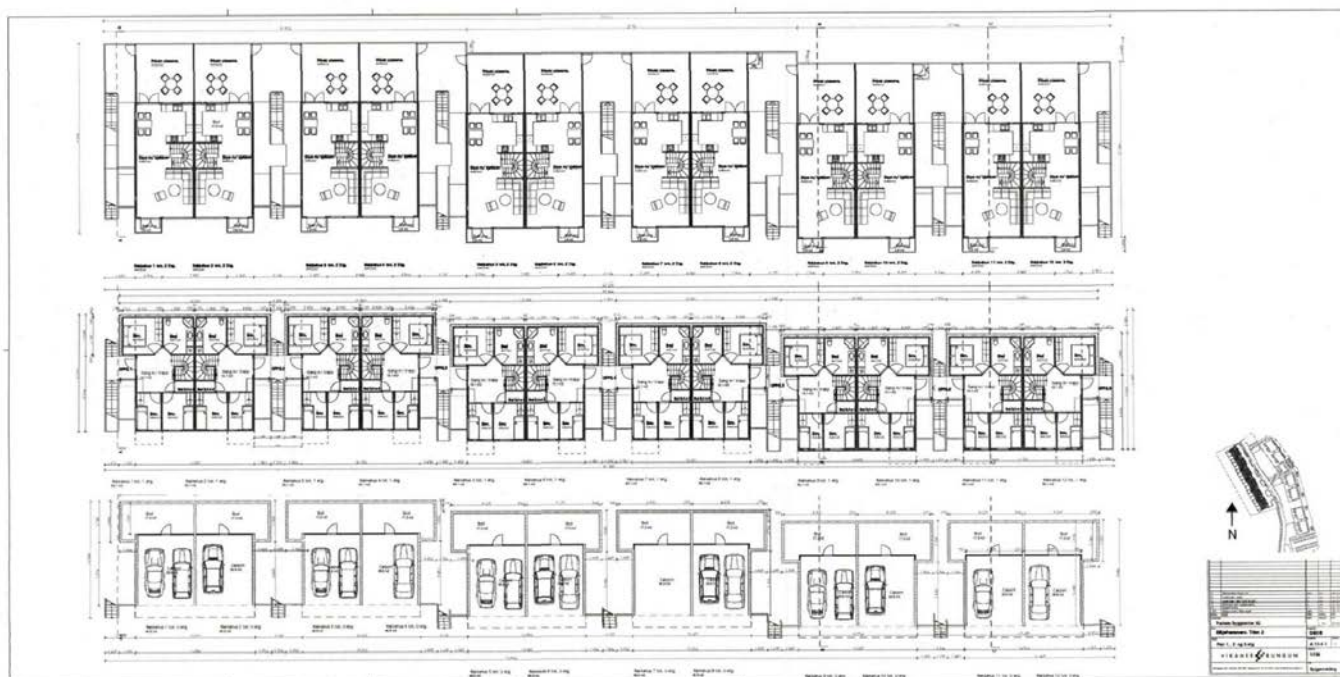


HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
13.02.2007

A. Eikjeveien 100, 4160, B.B.		A. 06	14.11.06
Pauken Byggsenter AS		0608	20.04.08
Eikjeveien, Trinn 2		0608	
Snitt B-B		A.20-4.2	A
VIKANES BUNGUM		1:100	
Byggesaken 100, 4160, B.B.		Byggesaken 100	

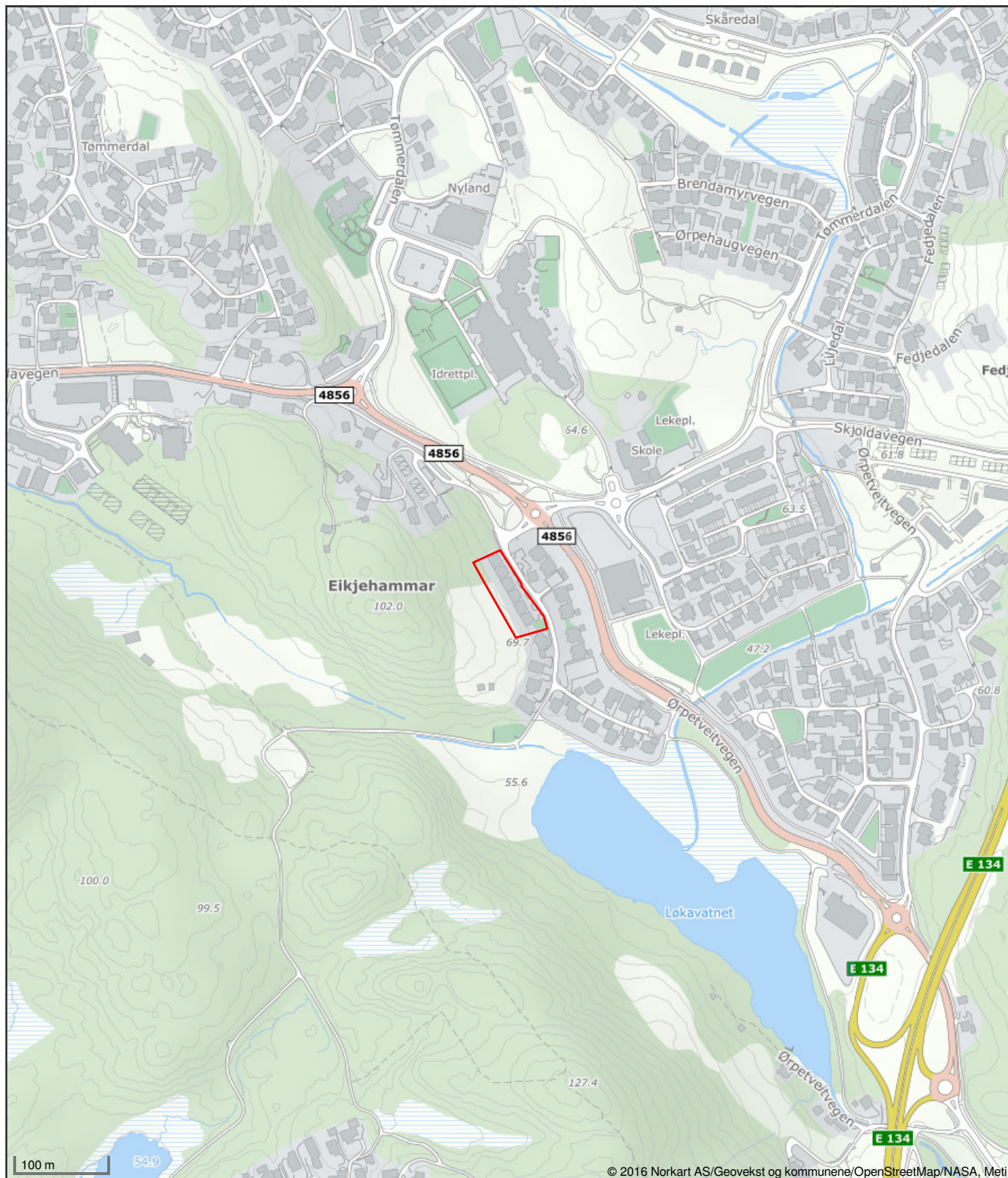
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 07/68
Jnr.:





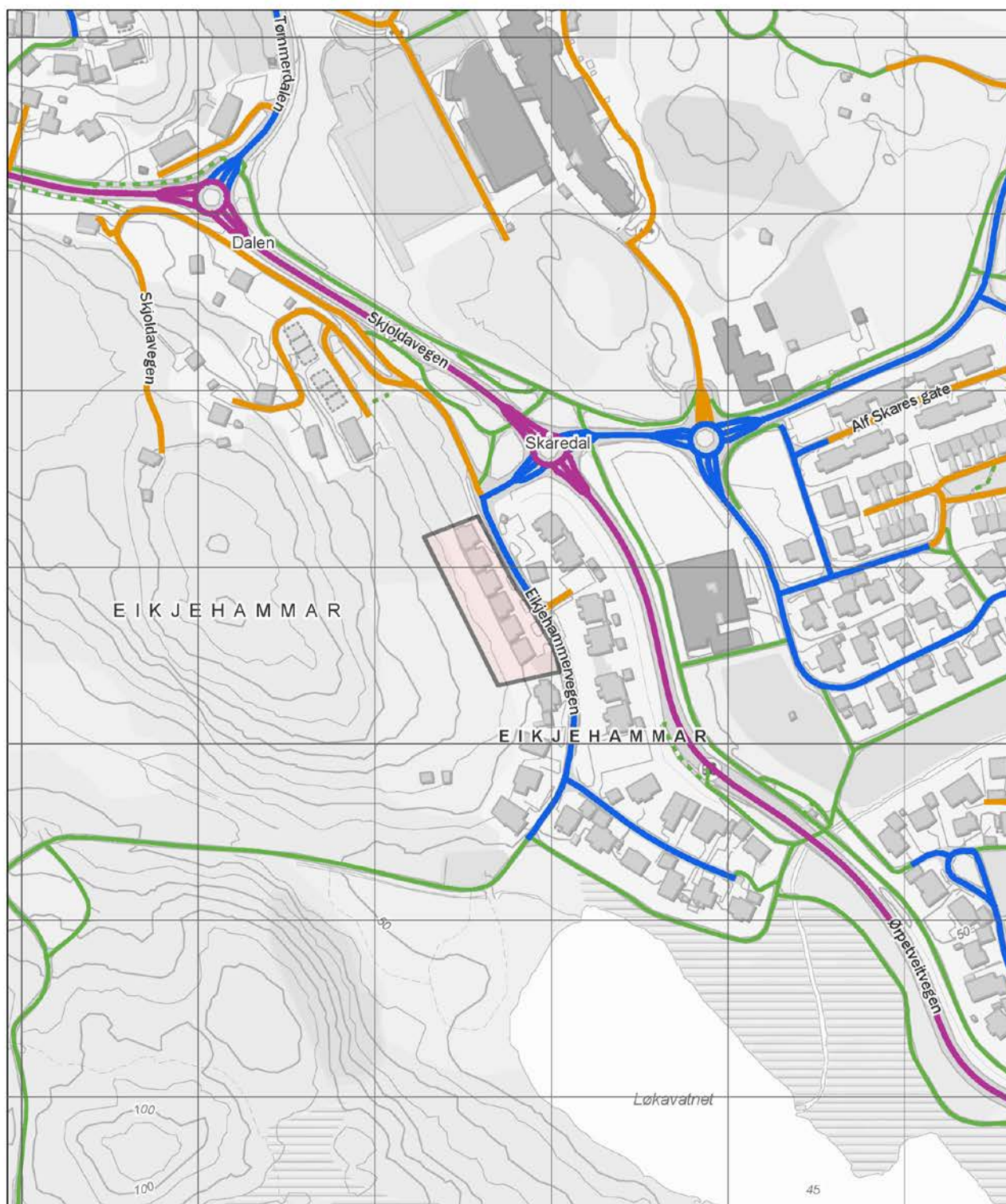


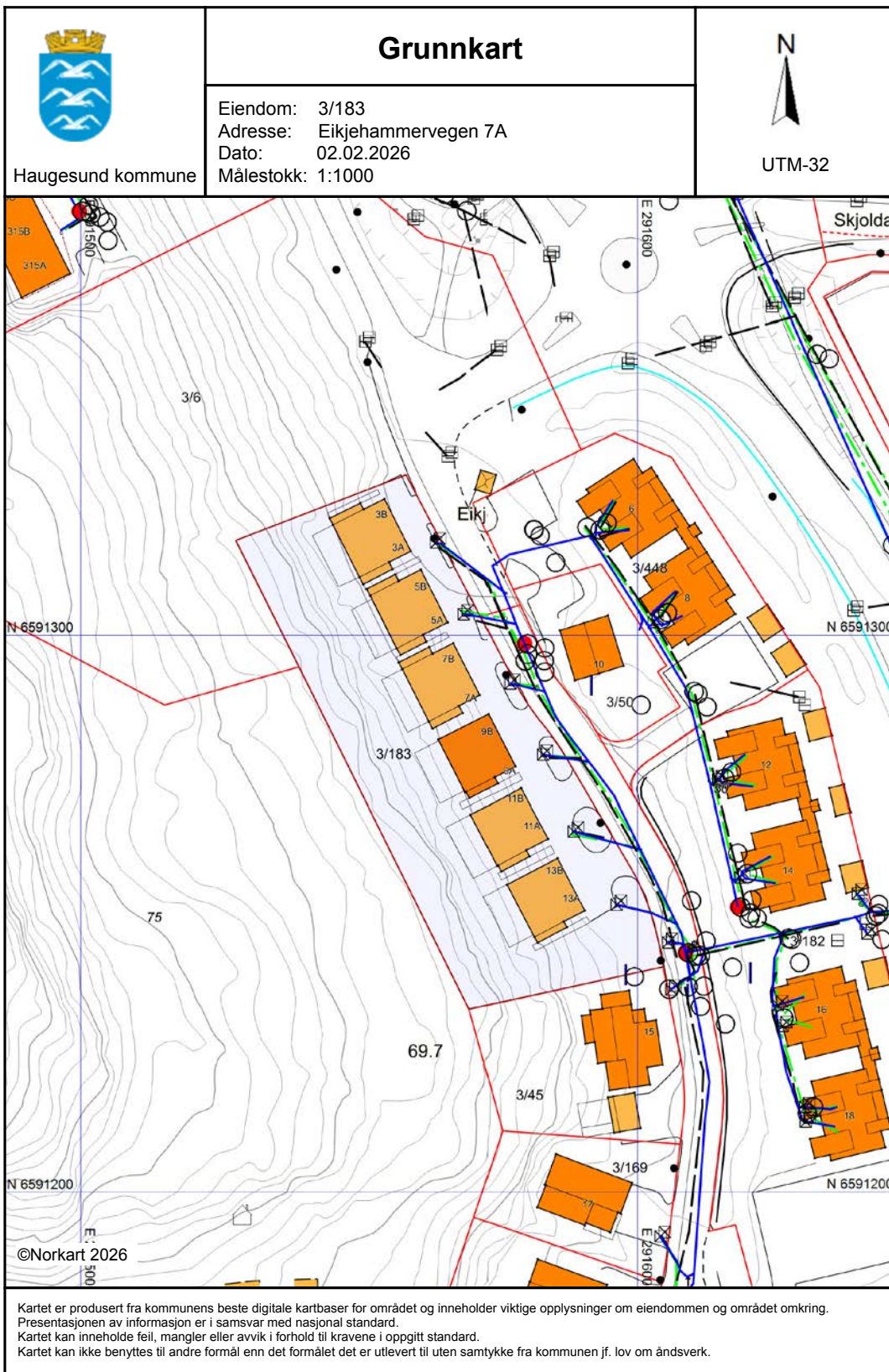
Oversiktskart for eiendom 1106 - 3/183//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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





Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse - innmål
-  Eiendomsgrænse - usikker
- Ahr** Gårds- og bruksnummer

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekanth i tunnel
-  Midtdeler/Trafikkø
-  Vegdekkekanth
-  Autovern

Høydeinformasjon

- Ahr** Høydetall på tellekurve
-  Høydekurve 20m
-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk

Innsjøer og vassdrag

-  Veggroft åpen

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Grunnmur
-  Taksprang Bunn
-  Bygning - Boligbygg
-  Bygning - Andre bygg
-  Annen bygning
-  Bygning punkt
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kanth
-  Trapp inntil bygg, kanth
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Adresser

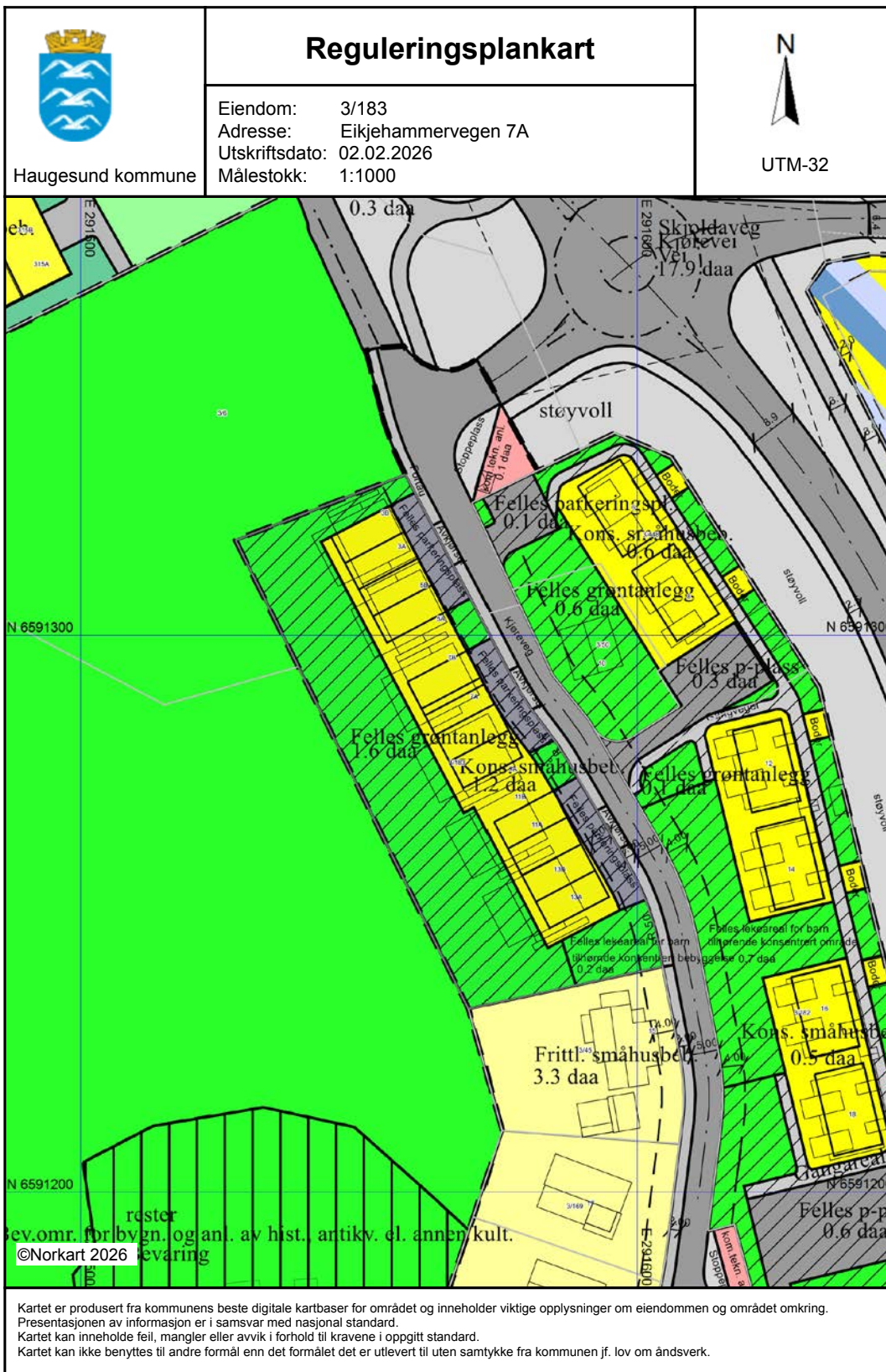
- Ahr** Adressepunkt tekst
- Ahr** Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Navn på bebyggelse, storskrift
- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

-  Drenslledning
-  Overvannslledning
-  Spillvannslledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Lufteventil
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Trasepunktledning



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Almennyttig barnehage
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg
	Gangveg
	Friområder
	Turveg
	Anlegg for lek
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde (på land)
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Naturvernomsråde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Bolig/Forretning/Kontor
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsomsråde
	Bevaring av anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanomsråde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbør

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 03.02.26 Side 1 av 2

Eikjehammeren Borettslag	V ³ r ref.: 2006/7	Fjdselsdato eier: 20.03.1979
Eikjehammervegen 7 A	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 04.07.1984
5533 HAUGESUND	Eiere: J ustyna Elzbieta S N levik, J arl Frode S N levik	
Organisasjonsnr: 991 398 910	Andelsnr: 6007	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 462

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag	5 054
	Reduksjon avdrag	-1 924
	Reduksjon renter	-748
	Renter	1 966
	Renter	748
	Reduksjon avdrag	-2 289
	Reduksjon renter	-891
	Felleskostnader	3 622
	Avdrag	1 924

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	314 594	Gjeld siste ³ rsoppg.: 322 825
Klient ajourf. l ³ n:	9 742 119,89	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 6 290 564

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 1355524870, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 03.02.2026: 4 652 291

Andel av saldo: 314 594

Fjrst termin/fjrst avdrag: 20.01.2024 (siste termin 20.01.2034)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 286 969

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 260 408

Det finnes IN ordning i borettslaget

L³ nenummer: 1355524871, Den Norske Stats HusbankAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 03.02.2026: 1 477 881

Andel av saldo: 0

Fjrst termin/fjrst avdrag: 20.01.2024 (siste termin 20.01.2034)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 263 031

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 218 848

Det finnes IN ordning i borettslaget

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Svein Ildgruben

Adresse: Eikjehammervegen 11 B

Postnr/-sted: 5533 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 95875865

E-post: eikjehammeren@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	322 825	Andre inntekter:	34
Annen formue:	44 390	Utgifter:	16 084	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 03.02.26 Side 2 av 2

Eikjehammeren Borettslag	V ³ r ref.: 2006/7	Fjdselsdato eier: 20.03.1979
Eikjehammervegen 7 A	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 04.07.1984
5533 HAUGESUND	Eiere: J ustyna Elzbieta S N levik, J arl Frode S N levik	
Organisasjonsnr: 991 398 910		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	420 000
Andelsnr:	6007	Partialobligasjonsnr:	6007

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2008
G³ rds/bruksnr: 3/183
Bygningstype: Leilighetskompleks
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588391
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2008	Fjrste innflytting:	01.04.2008	SSBnr:	H0101
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	E lektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	97 kvm		
Ansiennitetsregler:	1 - Andel borettslag				
	2 - Felles forkjppsrett				
	2 - Medlem BBL				

Fasiliteter:

Utgifter i forbindelse med bruk av fjernvarmeanlegget, vil bli fakturert hver enkel husstand, direkte fra Haugaland Kraft.
Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox TV basispakke

FORKJ d PSRETT: Boligselskapet har forkjppsrett.

Annen informasjon:

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

Sted: _____ Dato: _____

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

J arl Frode S N levik
Andelseiers underskrift

J ustyna Elzbieta S N levik
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

Vedtekter

for EIKJEHAMMEREN BRL

tilknyttet
HAUGESUND BOLIGBYGGELAG

vedtatt på stiftelsesmøtet den 27.04.2007, sist endret 24.03.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Eikjehammeren BRL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund Boligbyggelag (Haubo) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har Paulsen Byggsenter AS rett til å eie andeler som måtte være usolgt ved ferdigstillelse.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felles-kostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eikjehammervegen 7A
5533 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre