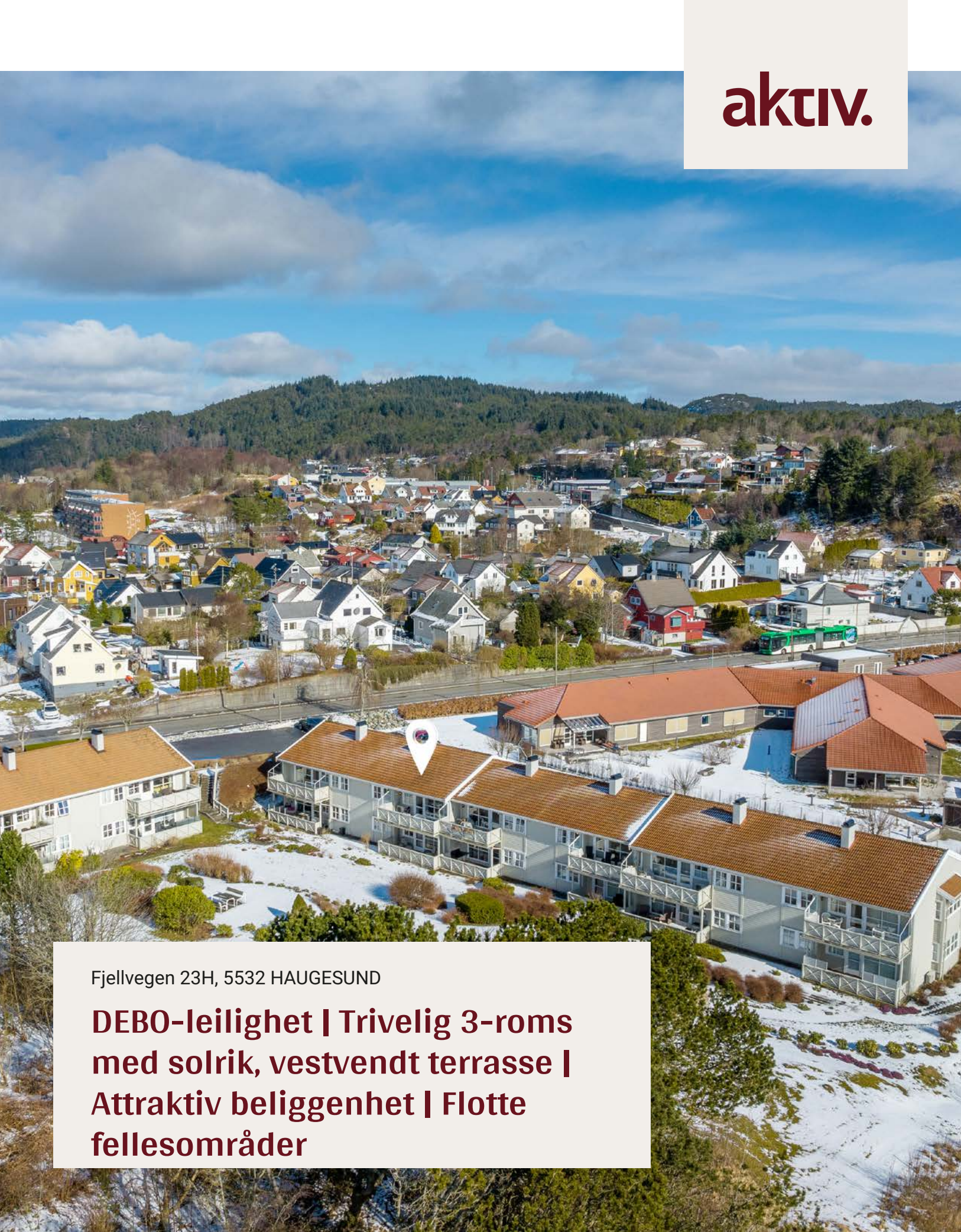




aktiv.

Fjellvegen 23H, 5532 HAUGESUND

**DEBO-leilighet | Trivelig 3-roms
med solrik, vestvendt terrasse |
Attraktiv beliggenhet | Flotte
fellesområder**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Mobil 978 75 360

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 625 000,-
Fellesgjeld: Kr 20 649,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 647 039,-
Felleskostn.: Kr 6 669,-
Selger: Jan Ekberg
Camilla Ekberg Flage
Vegard Ekberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 91/95 kvm
Tomtstr.: 6052.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 181
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1509260047

DEBO-leilighet | Trivelig 3-roms med solrik, vestvendt terrasse | Attraktiv beliggenhet |

Velkommen til Fjellvegen 23 H – presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En trivelig og lettstelt leilighet med attraktiv beliggenhet. Boligen har en gjennomgående god planløsning og lyse overflater som skaper en innbydende atmosfære. Her får du to romslige soverom og en stor, åpen stue med gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Praktisk varmepumpe, i tillegg til peis. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse – perfekt for å nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser. Godt med oppbevaringsplass i flere boder.

Leiligheten er del av De eldres boligspareklubb. Kjøper må være over 60 år eller uførepensjonist. Selges til indeksregulert makspris.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	27
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	68
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 95 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 91 kvm Entré, bod x 2, to soverom, gang, badrom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en bod på ca. 4m² i felles bygg. Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til boden. Bodene er inkludert i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6052.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt hovedsakelig opparbeidet med plenareal, belegningsstein og asfalt.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet – kun 10 minutters gange fra Haugesund

sentrum, med kort vei til bl. a. dagligvarebutikker. Gode bussforbindelser like utenfor gjør hverdagen enkel.

Her bor du i et rolig og barnevennlig område med nærhet til flotte turområder som Djupadalen, Vardafjellet og Mosskarsfjellet, samt idrettsanlegg og fritidstilbud. En ideell plass for deg som ønsker en praktisk hverdag i naturnære omgivelser – midt i byen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong med konstruksjon av tre, tekket med PVC-duk og overdekket med terrassebord.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje, og inneholder:

Entré, bod x 2, to soverom, gang, badrom, kjøkken og stue.

Utvendig bod til oppbevaring.

Standard

Lys og romslig stue med utgang til vestvendt terrasse. Stuen har gode møbleringsmuligheter og flere store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den flotte peisen skaper en lun og hyggelig atmosfære, samtidig som varmepumpe bidrar til energieffektiv og behagelig oppvarming gjennom hele året.

Kjøkkenet er godt utnyttet med god skap og benkeplass. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, samt benkeplate av laminat. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og komfyr (disse medfølger i handelen).

Helfliset badrom som har varmekabler i gulv. Badet er innredet med toalett, baderomsseksjon med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjvegger. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

To soverom av god størrelse hvorav begge er innredet med plassbygde garderobeskap.

To stk. boder til oppbevaring, samt gang med plass til garderobeskap.

Entré med plass til oppheng av yttertøy.

Overflater: Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

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:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Vinduer: Det er påvist enkelte vinduer som tar i karm ved åpning/lukking. Det er også registrert værslitte glasslister.
- Dører: Det er påvist rustdannelse på hengsler til balkongdør.
- Innvendige overflater: Det er påvist fuktskader i parkett på kjøkken. Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

- 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. Det er ved stikkprøvemålinger blant annet målt ca. 17 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue. Det er også registrert noe knirk i parkett, noe som kan ha sammenheng med ujevnheter i underlaget.
- Innvendige dører: Det er påvist enkelte dører som tar i karm og terskel. Dør til soverom lar seg vanskelig lukke. Det er også registrert mindre overflateskader på enkelte dørblad.
- Overflater vegger og himling badet 2. etasje: Det er påvist hull i fliser etter tidligere monterte dusjvegger. Hullene er tettet med silikon.
- Overflater gulv badet 2. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet på badet fremstår tilnærmet flatt uten dokumentert fall mot sluk. Det er montert gummilist ved dusjsone.
- Sluk, membran og tettesjikt badet 2. etasje: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet brukstid for smøremembran er anslått til ca. 15–25 år. Membran ved klemring i sluk kunne ikke konstateres ved visuell kontroll. Det er synlig membranoppbrett ved terskel, noe som indikerer at det er benyttet smøremembran på gulvet.
- Sanitærutstyr og innredning badet 2. etasje: Det er påvist fuktskader med svelling og oppflising på fronter på baderomsinnredning.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist mindre kosmetiske skader på enkelte overflater. Det vises også til tidligere beskrivelse av fuktskadet parkett på kjøkken.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Forhold som har fått TG3:
TG3 er ikke gitt.

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

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

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.

Kjøkkenet har oppvaskmaskin og komfyr (disse medfølger i handelen).

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Get med grunnpakke TV og internett (grunnpakke).

Parkering

Parkering på borettslagets felles parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588364

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Peis og varmpumpe. Varmekabler i gulv på badrom.

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 1 625 000

Omkostninger kjøper

1 625 000 (Prisantydning)

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)

1 626 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 635 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 638 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 569 606 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 278 423 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, forretningsførsel, renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnpakke fra Get-TV/internett (Kr: 512,5,-), avsetning til fremtidig vedlikehold, etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 669

Andel Fellesgjeld

Kr 20 649

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stavangergaten Borettslag

Organisasjonsnummer

957357350

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Borettslaget er tilknyttet "De eldres boligspareklubb, Haugesund".

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408349493, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 09.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 09.02.2026: 410 517

Andel av saldo: 20 649

Første termin/første avdrag: 25.05.2022 (siste termin 25.12.2026)

Avdragsfritt til 28.06.2021 (første avdrag forfaller 28.12.21)

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i De eldres boligspareklubb, Haugesund forkjøpsrett.

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.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre (se nærmere beskrivelse i vedtektene). Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 32, bruksnummer 181 i Haugesund kommune. Andelsnr. 16 i Stavangergaten Borettslag med orgnr. 957357350

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/32/181:

20.08.1990 - Dokumentnr: 2815 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

13.08.1990 - Dokumentnr: 2745 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:32 Bnr:177

20.08.1990 - Dokumentnr: 2815 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:32 Bnr:180

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg - rekkehus (20 boenheter), datert 09.04.1991.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.04.1991.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene

(selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. Fastpris: Kr. 50 000,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 5 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 4 700,- Opplysninger fra forretningsfører

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 6 725,- Eierskiftegebyr

Kr. 545,- Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 118 960,-

Alle beløp er inkl. mva. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

17.02.2026



















Plantegning



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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fjellvegen 23H , 5532 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 32, bnr. 181

 Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 22507-20215

Referansenummer: QH3974

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst. Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

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

På eiendommen er det oppført boligbygg med flere enheter, hvor den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje.

Boligbygget er oppført i 1991 og fremstår i normal god stand sett i forhold til byggeår. Boligen er oppført etter forskrifter og tekniske løsninger gjeldende på oppføringstidspunktet, og vil derfor ha avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert halvparten av normal forventet levetid, slik at vedlikehold og eventuelle utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på, basert på visuell kontroll og enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Rapporten omfatter forhold som normalt ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar, samt bygningsdeler med særlig tilknytning til den aktuelle enheten. Enkelte bygningsdeler kan være underlagt sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er i denne rapporten ikke tatt stilling til ansvarsfordelingen mellom eier og sameie/borettslag.

Rapporten må leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med konstruksjon av tre, teknet med PVC-duk og overdekket med terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etsjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser.
Boligen har elementpipe og peis med innsats.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Innendig har boligen malte glatte dører med malte karmen i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

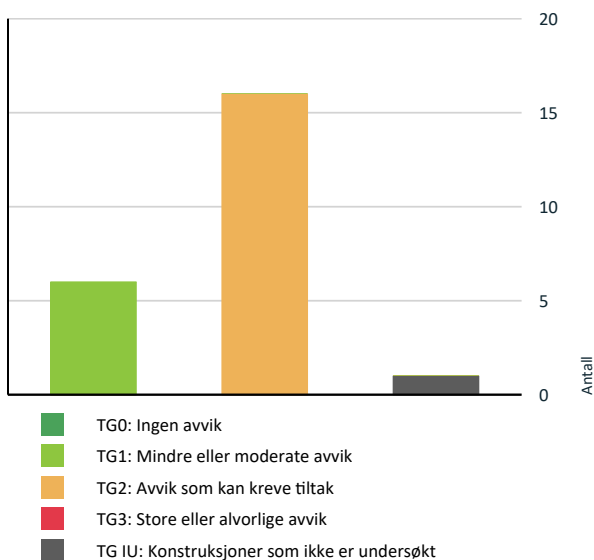
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaringsdagen var det snø på bakken og på enkelte utvendige overflater. Enkelte utvendige overflater var derfor ikke tilgjengelige for fullverdig kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bodd i boligen. Selger har av den grunn mindre kjennskap til eiendommen og har derfor i begrenset grad kunne supplere eller kontrollere opplysningene gitt i tilstandsrapport for boligen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



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

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > 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



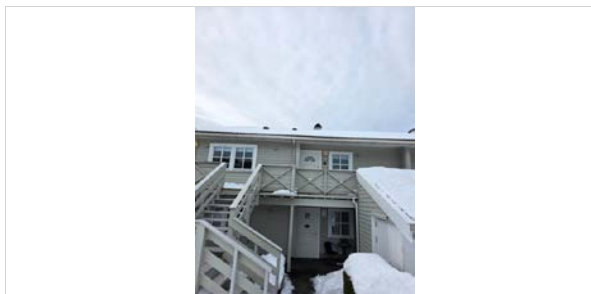
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1991

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På befaringsdagen var takflaten dekket av snø, og det var derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av selve tekkingen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder, da tekkingens overflate ikke var tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal forventet brukstid for undertak og betongtakstein er ifølge SINTEF Byggforsk 30–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når takteking og undertak blir eldre, øker risikoen for redusert tetthet og lekkasjer. Dette kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner, med behov for omfattende og kostbare utbedringer dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Tilstanden bør overvåkes jevnlig gjennom visuell kontroll og vedlikehold. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå og vil avhenge av eksponering og utført vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fuktpåvirkning i takkonstruksjon kan over tid medføre svekkelse av materialer samt risiko for råte- og muggsoppdannelse. Det er foretatt fuktmåling i området på befaringsdagen uten utslag som indikerer forhøyet fukt. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fuktinntrengning på befaringsdagen. Forholdet fremstår som resultat av tidligere fuktpåvirkning. Det anbefales kontroll av pipebeslag, gjennomføringer og tilstøtende tekking for å sikre at årsak er utbedret. Konstruksjonen bør holdes under observasjon.



Fuktskjolder i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte vinduer som tar i karm ved åpning/lukking. Det er også registrert værslette glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer som tar i karm kan medføre økt slitasje på vindusramme og karm samt redusert funksjon over tid. Vinduer bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere videre slitasje. Værslette glasslister anbefales vedlikeholdt eller skiftet ut



Vindu som tar i karm



Værslette glasslister

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist rustdannelse på hengsler til balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rustdannelse kan over tid medføre svekket funksjon, redusert bæreevne i hengsel samt økt slitasje på dørblad og karm. Hengsler bør rengjøres og overflatebehandles for å begrense videre rustutvikling. Ved omfattende korrosjon anbefales utskifting av hengsler.



Rustdannelse på hengsler

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med konstruksjon av tre, tekket med PVC-duk og overdekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i parkett på kjøkken.

Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuktpåvirkningen har medført svelling og deformasjon av parketten, noe som gir redusert overflatekvalitet og levetid. Skadebildet fremstår som lokalt avgrenset.

Skadet parkett kan byttes ut for å gjenopprette tilfredsstillende overflate og estetisk uttrykk. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere tiltak utover dette.

Eventuell oppgradering av øvrige overflater kan utføres av estetiske hensyn om ønskelig.



Fuktskadet parkett på kjøkken

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er kontrollert ved stikkprøver med laser.

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 er ved stikkprøvemålinger blant annet målt ca. 17 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue. Det er også registrert noe knirk i parkett, noe som kan ha sammenheng med ujevnheter i underlaget.

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.

Målte høydeforskjeller kan påvirke komfort og opplevelse av planhet i gulvet. Knirk kan ha sammenheng med ujevnheter i underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak å ha betydning for brukskomfort og ikke for bæreevne.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne. Ved eventuell fremtidig rehabilitering kan oppretting av gulv vurderes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører med malte karmen i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte dører som tar i karm og terskel. Dør til soverom lar seg vanskelig lukke. Det er også registrert mindre overflateskader på enkelte dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som tar i karm og terskel kan medføre økt slitasje på dørblad og karm samt redusert funksjon over tid. Overflateskader vurderes å være av kosmetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

Dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere videre slitasje. Overflateskader kan utbedres ved behov av estetiske hensyn.



Mindre kosmetiske skader.



Dør til soverom lar seg nesten ikke lukke

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent eksakt alder, men utførelse og materialvalg indikerer at det er etablert i perioden 1997–2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende oppbygning av tettesjikt, herunder produktspesifikasjoner, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon.

Våtrommet er vurdert opp mot byggeforskrifter som var gjeldende i perioden 1997–2010.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hull i fliser etter tidligere monterte dusjvegger. Hullene er tettet med silikon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltaking i flis kan medføre skade eller perforering av bakenforliggende tettesjikt, spesielt i dusjsone hvor fuktbelastningen er høy. Det er usikkert om membran er tilfredsstillende ivaretatt i området. Dersom tettesjiktet er svekket, kan dette medføre økt risiko for fuktnntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales nærmere kontroll av området, særlig i dusjsone. Ved usikkerhet om membranens tilstand bør forholdet utbedres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.



Det er flere hull etter tidligere montert dusjvegg i våtsone.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på badet fremstår tilnærmet flatt uten dokumentert fall mot sluk. Det er montert gummlist ved dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller redusert fall til sluk medfører at gulvet blir mindre funksjonelt og sikkert i bruk. Vann kan bli stående på gulvoverflaten og ledes ikke effektivt til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha naturlig avrenning til sluk. Gummlist ved dusjsone kan hindre vann utenfor dusjområdet i å renne mot sluk. Dette kan medføre vannansamling og økt fuktbelastning over tid. For å oppnå tilfredsstillende funksjon bør fallforhold reetableres i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det anbefales montering av dusjkabinett frem til eventuell oppgradering for å begrense vannbelastningen på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid for smøremembran er anslått til ca. 15–25 år. Membran ved klemring i sluk kunne ikke konstateres ved visuell kontroll. Det er synlig membranoppbrett ved terskel, noe som indikerer at det er benyttet smøremembran på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om det er synlig membranoppbrett ved terskel som indikerer bruk av smøremembran, foreligger det usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand ved sluk. Svekket eller aldrende tettesjikt kan over tid medføre økt risiko for fuktnntrengning i konstruksjonen.

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. Ved tegn til svikt, lekkasje eller ved fremtidig rehabilitering anbefales fornyelse av tettesjiktet i henhold til gjeldende forskriftskrav. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Tidspunkt for nødvendig utskifting vil avhenge av videre bruk og belastning.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader med svelling og oppflising på fronter på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktpåvirkning har medført nedbrytning av overflate og platekjerne, noe som gir redusert levetid og estetisk kvalitet. Videre fuktbelastning kan føre til ytterligere oppsvelling og materialforringelse. Skadede fronter bør skiftes ut for å hindre videre nedbrytning og for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og estetikk

Tilstandsrapport



Fuktskader på innredning

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre kosmetiske skader på enkelte overflater. Det vises også til tidligere beskrivelse av fuktskadet parkett på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene vurderes å være av estetisk karakter og påvirker ikke bygningens funksjon. Fuktskadet parkett har medført svelling og deformasjon lokalt, med redusert overflatekvalitet og levetid som følge. Kosmetiske skader kan utbedres ved behov av estetiske hensyn. Skadet parkett kan skiftes ut for å gjenopprette tilfredsstillende overflate. Det vurderes ikke å være behov for ytterligere tiltak utover dette.



Mindre kosmetiske skader



Mindre kosmetiske skader

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobberør som røropplegg i boligen. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ettersom anlegget fungerer som tiltenkt i dag.

Ut fra alder bør det imidlertid påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om plastrør normalt har lang levetid, vil aldring, temperaturvariasjoner og kjemisk påvirkning over tid kunne føre til sprekker, lekkasjer eller deformasjoner i skjøter og bend. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da rørene fungerer som tiltenkt i dag. Ved oppgradering av våtrom eller ved fremtidige vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 115 liter.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast tilkobling for å forhindre brannfare.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om løsningen kan være i samsvar med praksis fra etableringstidspunktet, anbefales det å etablere fast elektrisk tilkobling i henhold til dagens forskriftskrav. Arbeidet må utføres av autorisert elektroinstallatør.

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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

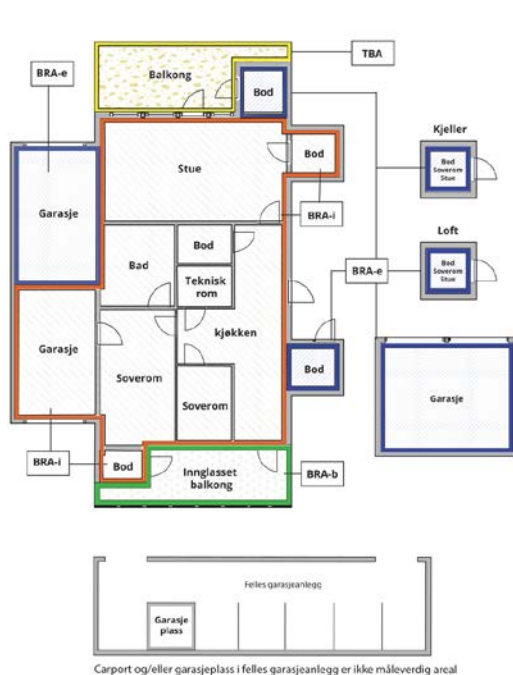
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	91			91	13
1. Etasje		4		4	
SUM	91	4			13
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, bod, bod 2, kjøkken, stue, soverom, bad, soverom 2, gang		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 4m² i felles bygg. Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til boden. Bodene er inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	85	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	32	181		0	6052.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjellvegen 23H

Hjemmelshaver

Stavangergaten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
957357350			Flage Camilla Ekberg, Ekberg Jan, Ekberg Vegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Haugesund kommune med hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse og boligbygg med flere enheter. Området fremstår som rolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Ekberg

Boligen

Fjellvegen 23H
5532 HAUGESUND

1106-32/181/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Vi har ingenting å tilføye.



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.



HAUGESUND KOMMUNE

Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 99 av
18.06.1965. Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Ark.nr.
Fjellvegen 21 og 23	32	181	511/13290
Arbeidets art	Byggets art	Søkn.dato	Vedt. dato
nybygg	rekkehus	9/5-89	6/7-89
			Saksnr.
			BY.383/89

Byggherre
De Eldres Boligspareklubb

Adresse
Haraldsgt. 115

Anmelder
Sandved og Wathne A/S

Adresse
Smedasundet 109

Ansvarshavende
T. Garvik

Adresse
Karmsundsgt. 208

Byggearbeid påbegynt okt.90.
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis
det herved midlertidig brukstillatelse for 20 boenheter.

Ferdigattest må rekvireres senere av ansvarshavende; men attesten kan
ikke gis før følgende arbeid er utført:

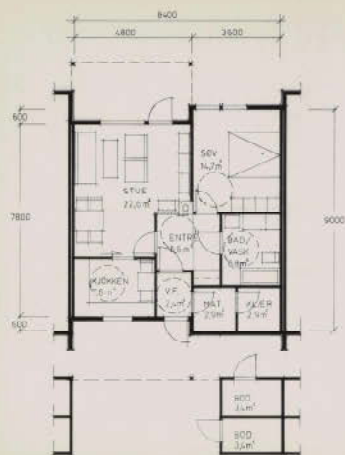
1. Brannslukningsutstyr som kan benyttes i alle rom monteres i hver leilighet straks.
2. Manglende sanitær utstyr og kjøkken utstyr monteres.
3. Røykvarslere monteres straks der hvor disse manglet.
4. Takvann tilkobles.
5. Treverk som kommer i kontakt med terreng utvendig utbedres.

DISSE ARBEIDER MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1/5-91

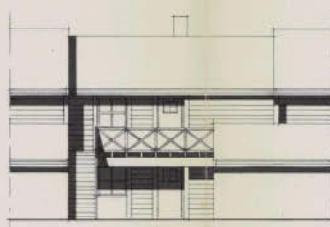
Teknisk etat, Haugesund, 09/04-1991

Kjell Olav Hauge
Kjell Olav Hauge
Bygningskontrollør

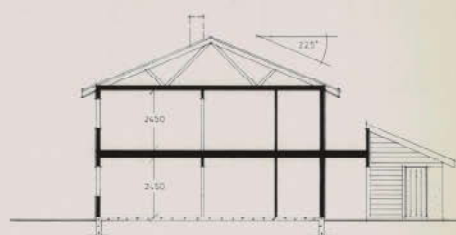
Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Feiermesteren



Plan 1. etasje



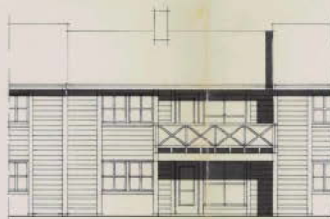
Fasadeutsnitt adkomstsider



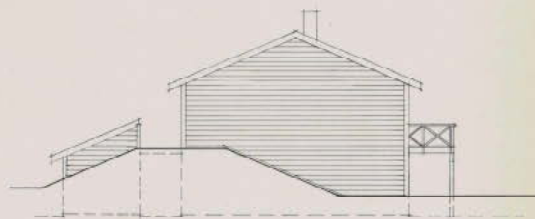
Snitt



Plan 2. etasje



Fasadeutsnitt hageside



Fasade av gavlvegg

HAUGERUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Dato: 18. 03. 80

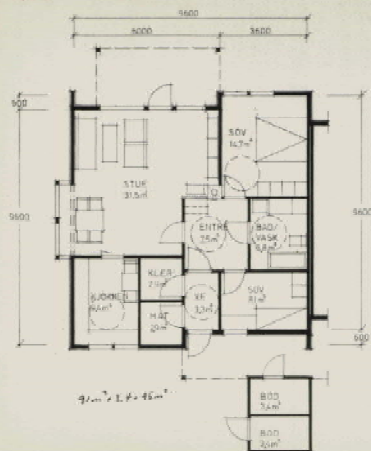
Prosjekt: 1. etasje

Arkitekt: A. H. 1980

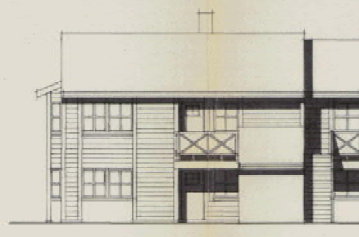
Byggherre: 313/87

DE ELDRE BOLIGSPAREKLUBB		2485	
Stavangergaten		Type B	
PLANER, SNITT OG FASADER		Type B	
Dato: 07. 02. 80	Byggherre: E. S.	Byggherre: E. S.	
MÅL: 1:100		MÅL: 1:100	

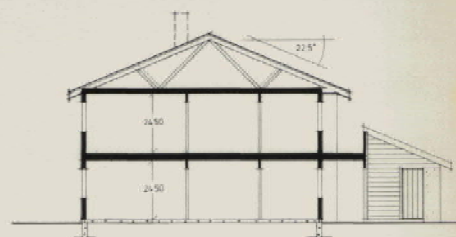
0 50 100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er det samme som 100 mm.
Dansk Scanning AS



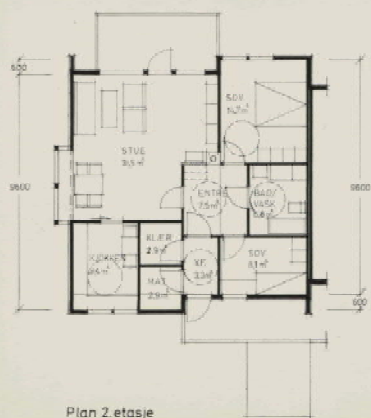
Plan 1. etasje



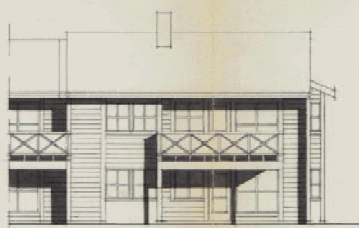
Fasadeutsnitt adkomstside



Snitt



Plan 2. etasje



Fasadeutsnitt hageside

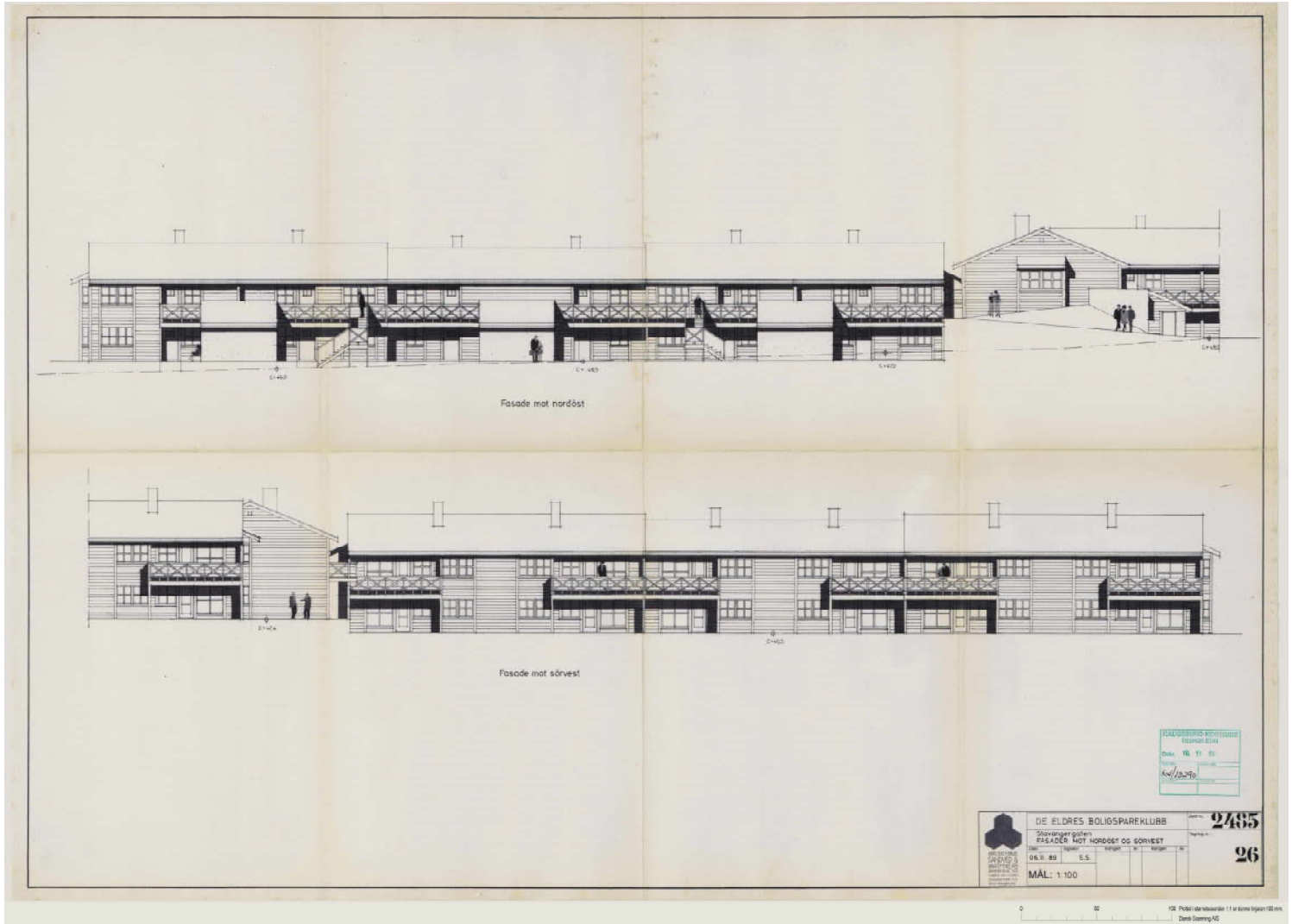


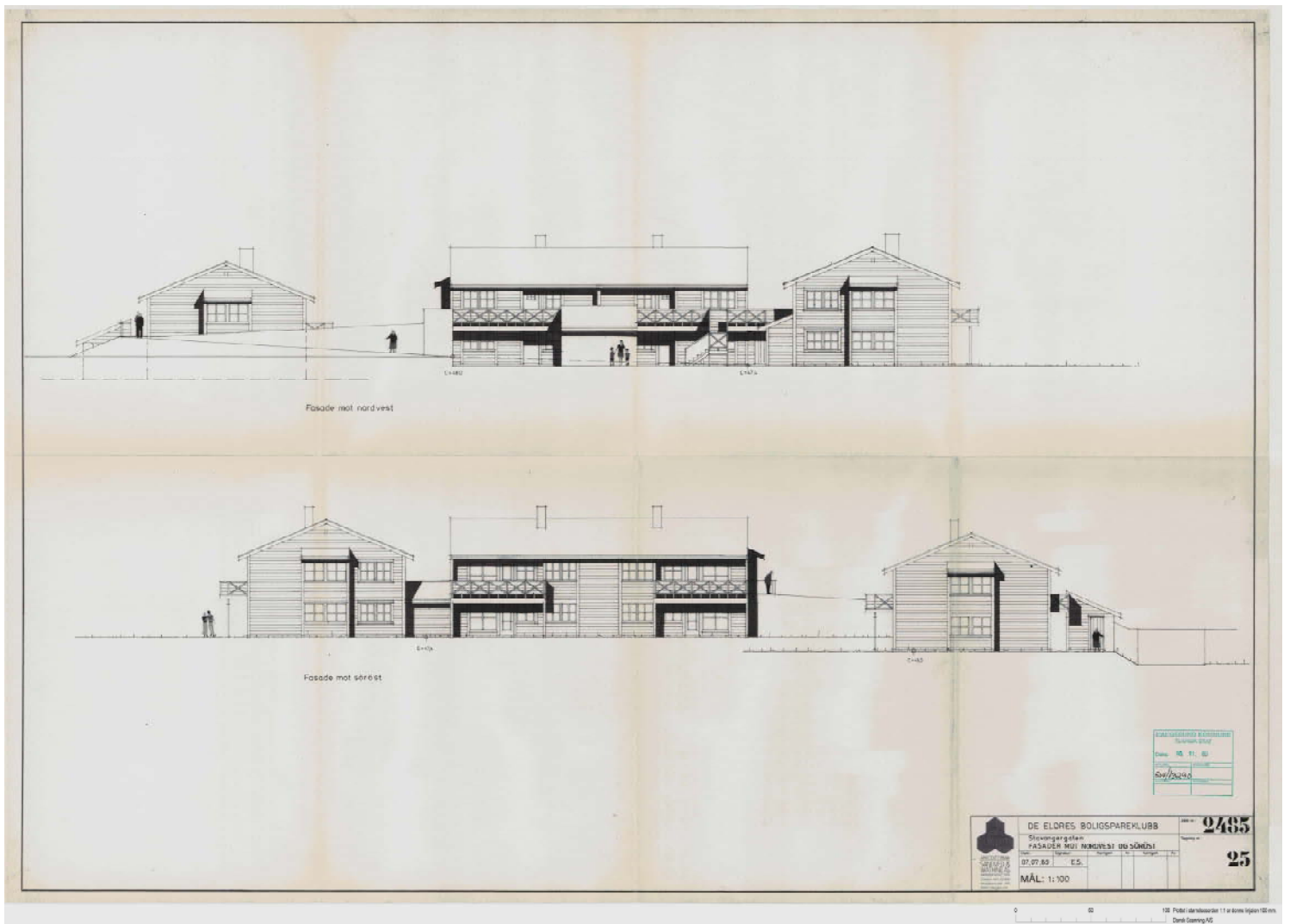
Fasade av gavlvegg

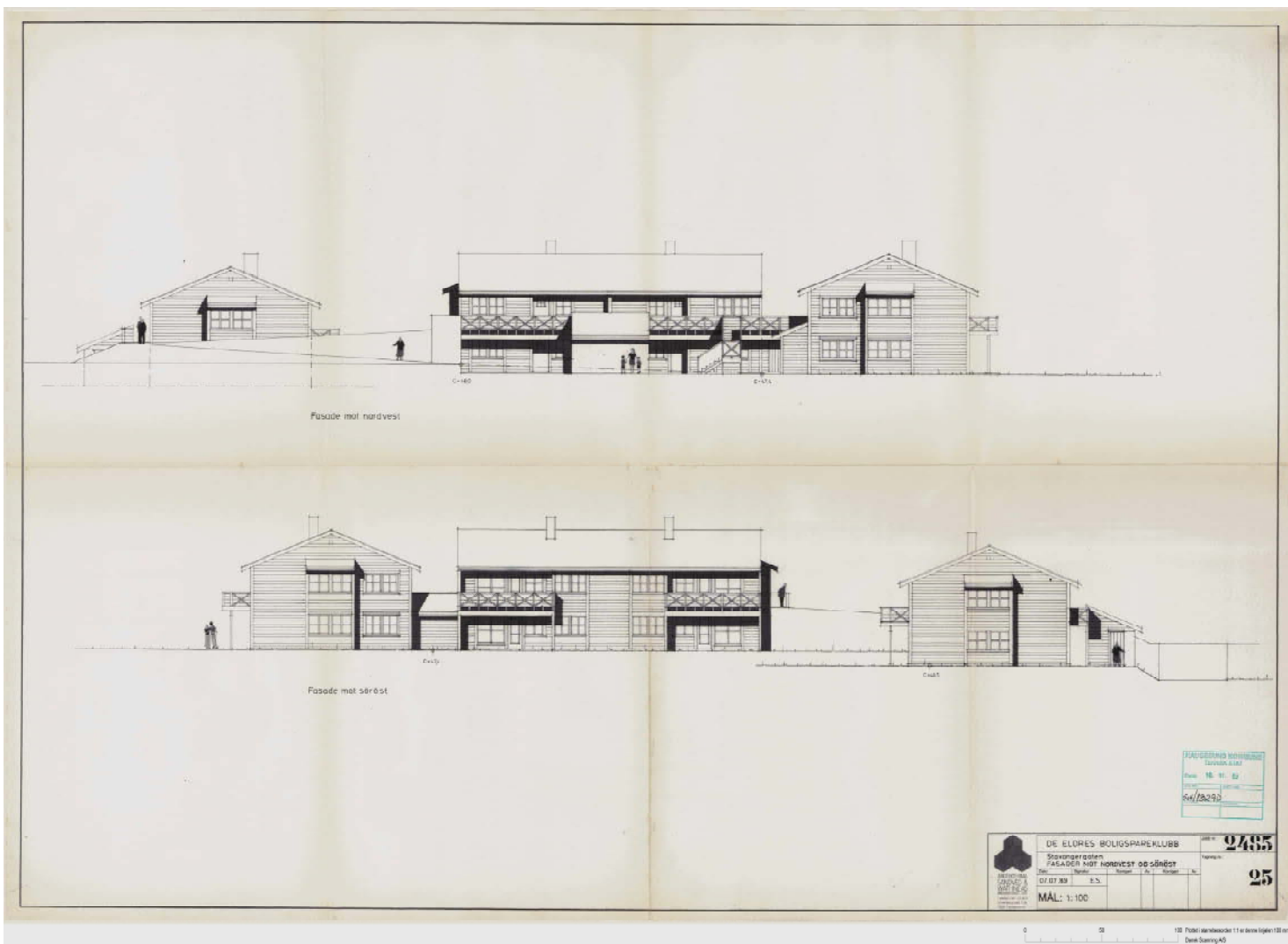
HANDELTID KONTROLLE
 TIDSPUNKT STAT
 Dato: 08.08.89
 501/13290
 04 543/89

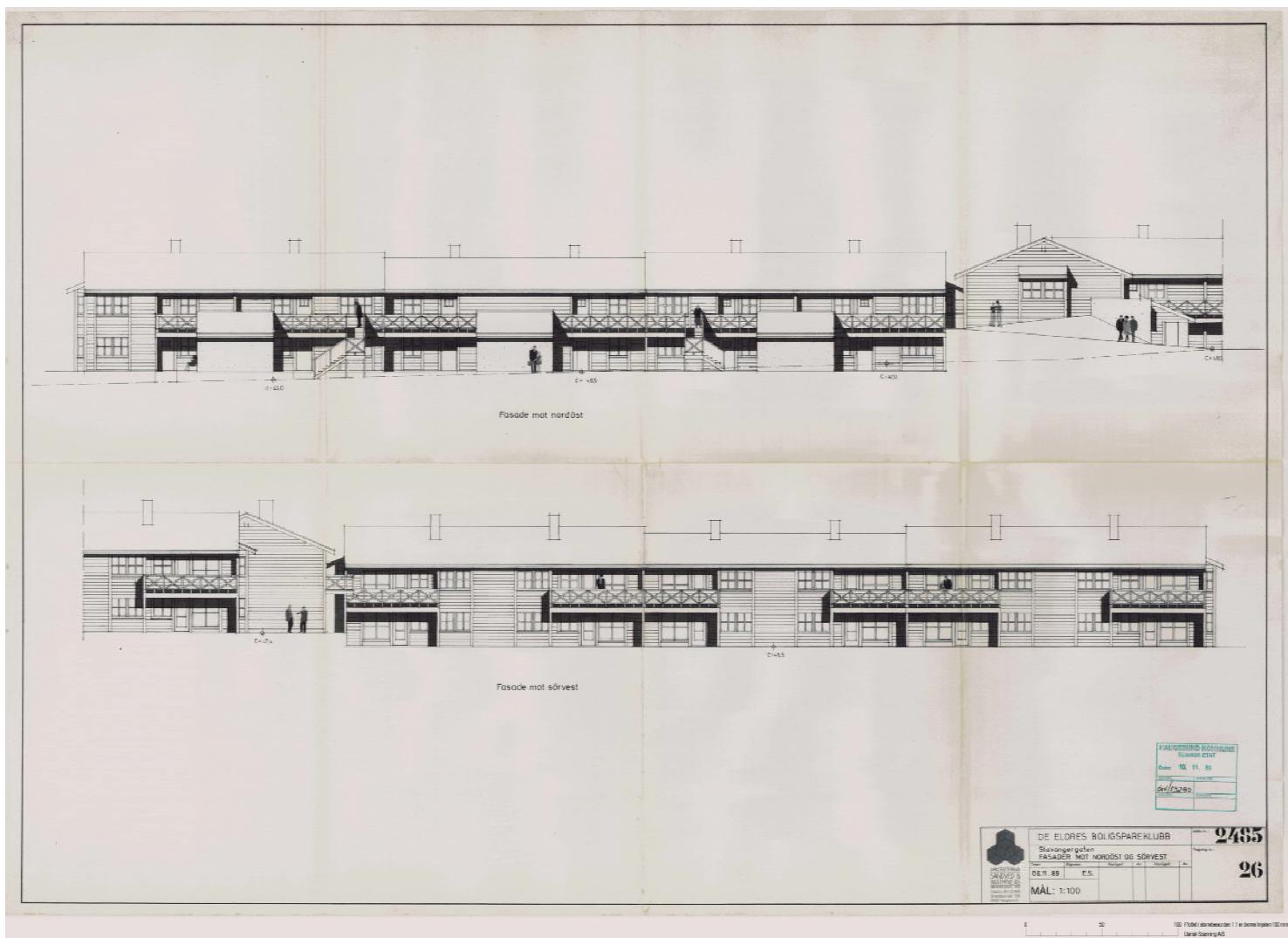
DE ELDRES BOLIGSPAREKLUBB		2485	
Stavangergaten			
PLANER, SNITT OG FASADER TYPE A			
Dato	07.07.89	ES	
MÅL: 1:100			

0 50 100 Pikkert / størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Coenning A/S











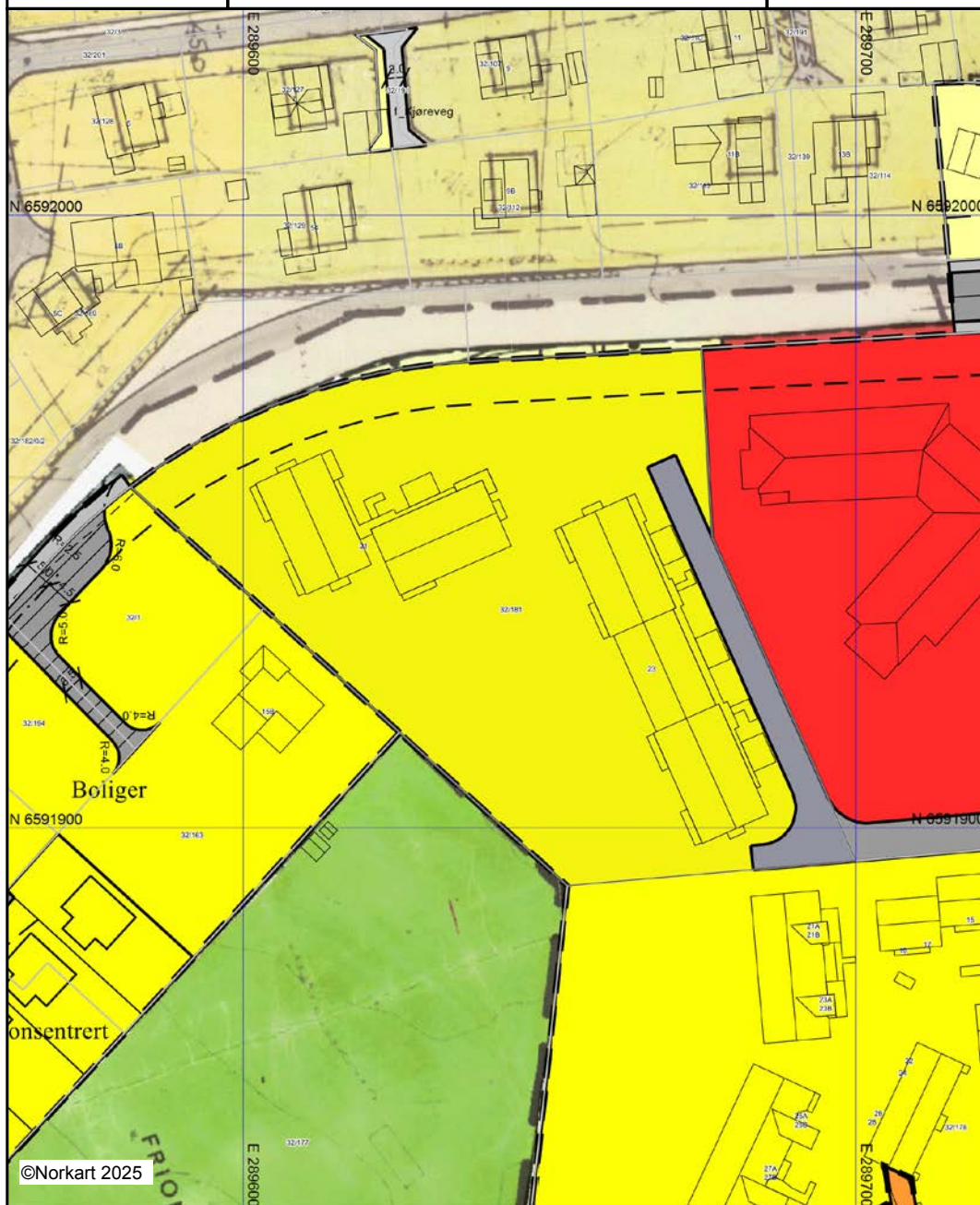
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 32/181
Adresse: Fjellvegen 23
Utskriftsdato: 03.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykkelstasjon)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Park
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Parkering
	Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 09.02.26 Side 1 av 2

Stavangergaten Borettslag	V ³ r ref.:	2155/16	Fndelsdato eier:	06.05.1945
FJ ELLVEGEN 23 H	Type:	Fritt ³ ende borettslag		
5532 HAUGESUND	Eiere:	i se Ekberg		
Organisasjonsnr: 957 357 350	Andelsnr:	16		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 6 668,50

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	6 156
Tilleggsytelser:	TV/Bredb ³ nd	512,50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	20 649	Gjeld siste ³ rsoppg.:	22 477
Klient ajourf. l ³ n:	410 517	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	446 864

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 32408349493, Haugesund SparebankAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 09.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 09.02.2026: 410 517

Andel av saldo: 20 649

Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.05.2022 (siste termin 25.12.2026)

Avdragsfritt til 28.06.2021 (fjrste avdrag forfaller 28.12.21)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ellen Kristine Fryseth

Adresse: FJ ELLVEGEN 23 K

Postnr/-sted: 5532 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 94438592

E-post: ellen.kristine.froyseth@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	46 446	Gjeld:	22 477	Andre inntekter:	301
		Utgifter:	1 948		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	173 422
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	00016

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1990G³ rds/bruksnr: 32/181

Bygningstype: Leilighetskompleks

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6050
------------------	------	-------------	------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588364
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1990	Fjrste innflytting:	13.04.1991	SSBnr:	H0205
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systeml ³ s:	J a	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	J a	Kategori:	155-002		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 09.02.26 Side 2 av 2

Stavangergaten Borettslag	V ³ r ref.: 2155/16	Fjdselsdato eier: 06.05.1945
FJ ELLVEGEN 23 H	Type: Frittst ³ ende borettslag	
5532 HAUGESUND	Eiere: j se Ekberg	
Organisasjonsnr: 957 357 350		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kollektivt tilknyttet Get med grunnpakke TV og internett

Annen informasjon:

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

Sted:_____ Dato:_____

j se Ekberg
Andelseiers underskrift



Bolig når du blir eldre

Er det tid for å tenke på din framtidige pensjonsbolig?



Byparken Borettslag Sørhauggaten 222



4. stk. 2 roms leiligheter, 7 stk. 3 roms leiligheter, 4 stk. 4 roms leiligheter

Hvorfor en egen boligspareklubb for eldre?

For de fleste forandrer kravene til bolig seg med årene. Når man blir eldre, vil ofte plassbehovet være mindre samtidig som man har spesielle og nye krav til miljø og standard.

Stadig flere beholder vitalitet og helse langt inn i pensjonsalderen. Da er ikke institusjon eller trygdebolig alltid et ønskelig alternativ. En boligform som er utformet spesielt med tanke på eldre menneskers praktiske og sosiale behov, vil være bedre.

Dette er idéen med De Eldres Boligspareklubb (DEBO), som ble stiftet 17. april 1985. Det er medlemmene selv som styrer. Gjennom sparing og initiativer overfor kommunen og andre, arbeider DEBO for at medlemmene, fra de er fylt 60 år, kan flytte inn i nye boliger.

Leilighetene er organisert i 2 ulike borettslag:

1. **Byparken Borettslag** som består av Sørhauggaten 222 og Haraldsgaten 234
2. **Stavangergaten Borettslag**

Hvem kan bli medlem?

Alle som er fylt 40 år, kan bli medlem, både enslige og ektepar. Nye medlemmer betaler en engangsvgift (kontingent) på kr. 1000,-. For å tegne medlemskap kan man kontakte HAUGESUND SPAREBANK, eller Eiendomsmegler A. Det er medlemmene i DEBO som selv velger styret, se ellers vedtektene s. 6.

Byparken Borettslag Haraldsgaten 234



12 stk. 2 roms leiligheter, 12 stk. 3 roms leiligheter, 6 stk. 4 roms leiligheter

Stavangergaten Borettslag



4 stk. 2 roms leiligheter, 16 stk. 3 roms leiligheter

Når kan man få tildelt bolig?

Boligene tildeles etter ansiennitet (innmeldingsdato). For øvrig er det en forutsetning at et av husstandsmedlemmene er over 60 år. For medlemmer som er uførepensjonister gjelder ingen aldersgrense.

Boligene blir organisert som frittstående borettslag, og målsettingen var å bygge rimelige boliger. Medlemmer i DEBO vil ha forkjøpsrett når boligene skal omsettes på nytt, slik at de som overtar en ledig leilighet også kan få seg en rimelig bolig.

DEBOs forutsetning var å motarbeide ekstraordinære markedsgevinster ved salg av boligene. På denne måten vil de nye eierne få de samme fordeler som de som først får tildelt bolig. Bankens eiendomsmegler, Eiendomsmegler A, har lang erfaring med salg av ledige boenheter. Ta kontakt for bistand ved salg.



April: Byparken, fløytespiller, påskeliljer

D E B O

Vedtekter for De Eldres Boligspareklubb, Haugesund.

§ 1.

Formålet for De Eldres Boligspareklubb i Haugesund er å skaffe medlemmene en egen bolig.

§ 2.

Ektepar og enslige kan tegne medlemskap i De Eldres Boligspareklubb, Haugesund. Villkårene for medlemskap er at enslige, eller minst en av ektefellene er fylt 40 år. Nye medlemmer betaler en innmeldingsavgift på kr 1.000,- (erstatte årlig kontingent).

§ 3.

- §3-1 Medlemskap i De Eldres Boligspareklubb er en forutsetning for å kunne overta bolig som er skaffet til veie gjennom klubbens virksomhet. Videre er det en forutsetning for tildelingen at medlemmet er fylt 60 år eller uføretrygdet. Bolig tildeles av klubbens styre etter medlemskapsansiennitet. Ved lik medlemskapsansiennitet foretas tildelingen etter alder.
- §3-2 I vedtektene for de borettslag som De Eldres Boligspareklubb medvirket til å opprette, jfr. § 1, er det innarbeidet regler som sikrer at leiligheter som blir ledige ved andelshavers fraflytting eller død, skal overtas av klubbens medlemmer etter innstilling av borettslagets styre, jfr. borettslagenes vedtekter § 3-1-(1) og § 11-1-(2).
- §3-3 Prisen avgjøres ved takst og som grunnlag bruker man opprinnelig innskudd som indeksreguleres med basis i konsumprisindeksen på utstedelsesdagen. Det gis tillegg for eventuelle påkostninger etter takst og nedbetaling av andel av nedbetalt fellesgjeld med utgangspunkt i fellesgjeld. Videre skal der i taksten justeres for slitasje og eventuelle skader.

§ 4.

§4-1 Generalforsamlingen er klubbens høyeste myndighet.

- §4-2 Styret i De Eldres Boligspareklubb består av 5 medlemmer og 3 varamedlemmer valgt på Generalforsamlingen. Styremedlemmene velges for 2 år og varamedlemmene for 1 år. Av styremedlemmene er leder på valg hvert år og 2 av styremedlemmene. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning. Styret velger selv nestleder og sekretær med funksjonstid 1 år. Styret er beslutningsdyktig når minst 4 av styremedlemmene er til stede.
- §4-3 På Generalforsamlingen velges leder for 1 år og kasserer for 2 år, og det er kasserers plikt å innkassere klubbens vedtatte kontingent/innmeldingsgebyr. Videre skal han føre regnskap over inntekter/utgifter og fremlegge revidert regnskap på hver Generalforsamling. Klubbens leder skal lede alle sammenkomster og har å fremlegge alle saker som vedrører klubben, samt å påse at vedtektene blir overholdt.
- §4-4 Revisor velges for 2 år på Generalforsamlingen.
- §4-5 Valgkomité på 3 medlemmer velges for 1 år på Generalforsamlingen.
- §4-6 Styret kan - hvis aktuelt - oppnevne separat byggekomité for hvert enkelt prosjekt.

§ 5.

Til vedtektsendringer trengs 2/3 flertall av de fremmøtte på Generalforsamlingen. Ektepar representerer en stemme. Hver av de fremmøtte kan møte med én fullmakt. Medlemmer kan møte med fullmektig.

§ 6.

- §6-1 Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- §6-2 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle alle medlemmer med kjent adresse, om dato for møtet og senest frost for innlevering til styret av saker som er ønsket behandlet.
- §6-3 Generalforsamlingen innkalles av styret med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skjer skriftlig til hvert enkelt medlem med kjent adresse.
- §6-4 I innkallingen skal de saker som skal behandles være klart angitt. Skal et forslag som krever 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Styrets beretning, regnskap og revisors beretning skal alltid vedlegges innkallingen. Sak er som medlemmer har krevd behandles på generalforsamlingen, og som er kommet styret skriftlig i hende innen den frist styret har satt i henhold til §6-2, skal nevnes i innkallingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers eller DEBO's bekostning.

§6-5 På generalforsamlingen skal følgende behandles:

1. Styrets beretning.
2. Regnskap.
3. Revisors beretning.
4. Fastsettelse av kontingent/innmeldingsavgift.
5. Innkomne forslag.
6. Valg.

§6-6 Ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, revisor eller minst en tjuedel av DEBO's medlemmer krever det skriftlig og klart oppgir emnet for saken som skal behandles. På ekstraordinær generalforsamling behandles de sakene som er nevnt i innkallingen. Styret skal sørge for at ekstraordinær generalforsamling avholdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

§6-7 For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om boligbyggjelag av 06.06.2003 nr. 38.

Ovenstående vedtekter ble vedtatt på generalforsamlingen den 18.04.2016. Vedtekter revidert på generalforsamling 09.09.2020

Styremedlemmer

Kari Louise Mæland	Leder
Kjell Bakketun	styremedlem
Arne Apeland	styremedlem
Inger Johanne Apeland	sekretær
Berit Ormseth	kasserer

Varamedlemmer

Jan Birger Hansen
Ragnhild Veste Aasen
Edi Emberland

Valgkomite

Inger Margrethe	
Underhaug	Leder valgkomite
Sigmund Inge Clausen	
Tove Lill Ese Andersen	

Revisor

Bjarne Berge

DEBO HAUGESUND

Medlemskapet koster kr. 1.000,- (engangsavgift) innbetales til konto nr. 3240.06.04656 i Haugesund Sparebank ved personlig oppmøte. Kvitteringen gjelder som medlemsbevis.

Navn:	
Fødselsdato:	
Ektefelle:	
Fødselsdato:	
Adresse:	
Postnr./sted:	
Telefon:	
E-post:	
Ønsker du å motta e-post med prospekt av ledige leiligheter for salg gjennom Eiendomsmegler A?	☐ JA ☐ NEI

Dato: _____

Underskrift: _____



**Haugesund
Sparebank**

Nabolagsprofil

Fjellvegen 23 - Nabolaget Djupaskar/Vardafjell - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Vardafjell sykehjem Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	97.5 km

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.) 155 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	22 min 2 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Haugaland videregående skole 815 elever	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Haugesund sykehus, parkeringshus ...	14 min
--------------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

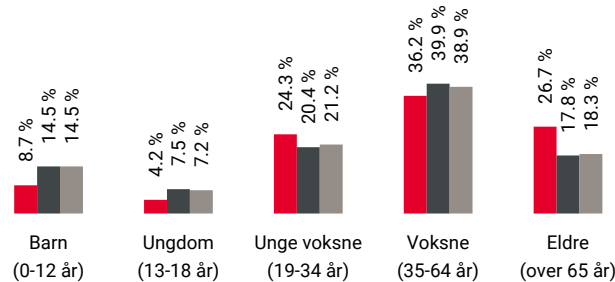
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Djupaskar/Vardafjell	858	579
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Soria Moria Steinerbarnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Karmsundgata Post i butikk	7 min 0.6 km
Spar Sørhaug PostNord	9 min 0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

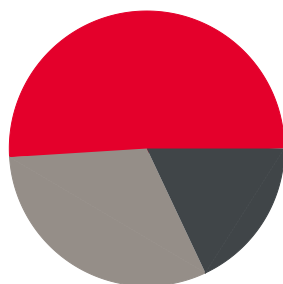
⚽ Sørhaugleite balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.6 km

⚽ Haugaland videregående skole ballb... 8 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Vici treningssenter 18 min 🚶

🚴 EVO Haugesund 18 min 🚶

Boligmasse



■ 51% enebolig
■ 18% blokk
■ 31% annet

Varer/Tjenester



Markedet

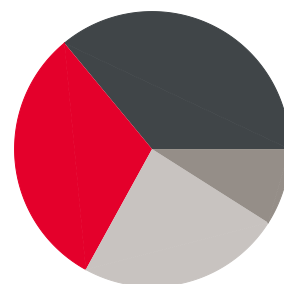
17 min 🚶



Sjuehusapoteket i Haugesund

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 9% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

65%

■ Djupaskar/Vardafjell
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellvegen 23H
5532 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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