



aktiv.

Hansastø 22, 5538 HAUGESUND

**Velholdt og innholdsrik 4-roms
leilighet med nydelig sjøutsikt |
Terrasse | Garasjeplass | God
bodplass**



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 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 5 013 640,-
Felleskostn.: Kr 2 500,-
Selger: Liv Aileen Osland
Arne Osland
Leif Osland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 117/125 kvm
Tomtstr.: 1233.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 1563
Gnr. 35, bnr. 88
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1509260080

Velholdt og innholdsrik 4-roms leilighet med nydelig sjøutsikt | Terrasse | Garasje plass | Bodplass

Velkommen til Hansastø 22 - presentert av eiendomsmegler Kristoffer Hutcheson Ekrene v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En romslig, velholdt og innholdsrik hjørneleilighet med svært attraktiv beliggenhet ved sundet. Boligen oppleves både privat og luftig, uten gjenboere. Leiligheten ligger på bakkeplan med direkte utgang til egen terrasse og tilgang til felles hage- og uteområde, en flott forlengelse av stuen. Boligen har tre soverom, gjestetoalett i tillegg til badrom og eget vaskerom. Her kan du nyte den nære utsikten og den helt spesielle atmosfæren ved sjøen og sundet, samtidig som du bor sentralt. Boligen disponerer egen parkeringsplass i felles anlegg med innendørs adkomst. I tillegg er det godt med bodplass for oppbevaring.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	70
Energiattest	76
Nabolagsprofil	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 125 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 kvm Bod 1, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, vaskerom, bad, toalettrom

BRA-e: 8 kvm Bod 2, bod 3 i garasjeanlegg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m², samt parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Leiligheten disponeres også bodareal under felles trapp på ca. 2,5 m². Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til boden. Bodene er ikke inkludert i arealberegningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1233.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt med plen, beplantning og lekeplass.

Bod i felles gang, samt terrasse er seksjonert som tilleggsdel for seksjonen. Det er i

tillegg opparbeidet en ekstra bod i gangen som ikke er seksjonert som tilleggsdel for seksjonen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Arealet er hentet fra matrikkelrapport mottatt fra Haugesund kommune.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet helt i sjøkanten i et rolig og maritimt villaområde i Haugesund. Fra boligen kan solen nytes på en vestvendt terrasse, samtidig som man har utsikt mot båttrafikken i Karmsundet.

Det er kort vei til Haugesund sentrum. Oasen Storsenter, Raglamyr og Amanda Storsenter ligger også i kort avstand fra boligen.

Boligen har nærhet til blant annet skole, barnehage og idrettsanlegg.

Området har gode kommunikasjonsforbindelser til Haugesund sentrum, Raglamyr, Oasen Storsenter og Helganes flyplass.

På Hansastø ligger forholdene godt til rette for en komfortabel og praktisk hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Lars Harald Milje

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon over stue er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Markterrasse med konstruksjon og terrassedekke av tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt plate mot grunn.

Pipe og ildsted: Boligen har installert gasspeis med gasstilførsel fra felles gasstank som betjener totalt 7 boenheter. Eier opplyser om at gassinstallasjonen kontrolleres årlig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fuktsikring og drenering: Nedgravd drens-system er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja.

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

- Ja. Det har vært en liten lekkasje i taket på kulvert inn til garasjeanlegget. Det meste

er ordnet. Noe arbeid gjenstår og dette er noe sameiet har ansvar for og jobber med.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Kontakt sameiet om dette. Det oppgitte årstallet er ikke nødvendigvis helt eksakt siden vi bare har muntlig informasjon.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kontakt sameiet om dette. Det oppgitte årstallet er ikke nødvendigvis helt eksakt siden vi bare har muntlig informasjon.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- Ja.

Vi har muntlig informasjon om at det har vært en vannlekkasje i naboileiligheten. Den skal være utbedret. Vår leilighet ble ikke berørt. Kontakt formannen i sameiet dersom det eventuelt skulle være behov for mer informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje, har adkomst via trapp, og inneholder:

Èntre/gang, toalettrom, badrom, vaskerom, tre soverom, bod, kjøkken og stue.

Tilhørende bod i felles gang samt bod i garasjeanlegg.

Det er i tillegg opparbeidet en ekstra bod i gangen som ikke er seksjonert som tilleggsdel for seksjonen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Standard

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, samt utgang til terrasse med nydelig sjøutsikt. Stuen har flott gasspeis og god plass til flere sittegrupper.

Lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter og rikelig med oppbevaringsplass. Store vindusflater gir godt arbeidslys og en luftig romfølelse. Kjøkkenet er utstyrt med

kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, som alle medfølger i handelen. Fliser over benkeplaten gir et praktisk og stilrent uttrykk.

Badet er helfliset og utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tre gode soverom hvorav hovedsoverom har adkomst til bod. Samtlige soverom er innredet med garderober.

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og baderomsplater på veggene. Det er innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.

Boligen har også et separat toalettrom med servant.

Entré/gang med skyvedørsgarderobe.

Overflater: Boligen er hovedsakelig innredet med parkett på gulv, tapet/trepanel på vegger samt malte plater i tak.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Det er registrert noe værslitasje på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak: Værslitasje kan over tid føre til redusert beskyttelse av treverket og økt risiko for fuktopptak og nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Normalt vedlikehold av overflater anbefales, som rengjøring og overflatebehandling/maling ved behov.

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. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er blant annet målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom rommet i stue, samt ca. 14 mm innenfor en målelengde på 2 meter. Konsekvens/tiltak: Ujevnheter i gulv kan påvirke møblering og kan være synlige ved legging av enkelte typer gulvbelegg. Utbedring kan være aktuelt ved eventuelle fremtidige oppgraderinger av gulvoverflater dersom jevnere gulv ønskes.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet

brukstid for baderomsplater er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 10–20 år.

Konsekvens/tiltak: Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svekkelse i skjøter og overganger, samt mulighet for fuktpåvirkning over tid. Vaskerom utsettes normalt for mindre direkte vannsprut på vegger enn bad, og risikoen vurderes derfor noe lavere ved normal bruk.

Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater må påregnes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av rommet.

1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Forventet brukstid er passert på eventuell membranløsning. Normal forventet brukstid for smøremembran er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 10–25 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak: Når tettesjikt og sluk nærmer seg eller har passert forventet brukstid øker risikoen for svekket funksjon og fuktgjennomgang til underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstanden bør holdes under oppsyn. Oppgradering av tettesjikt og sluk må påregnes ved fremtidig rehabilitering av rommet.

1. Etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Over halvparten av normal forventet brukstid er passert på innredning på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak: Innredning som har passert halvparten av forventet brukstid kan ha økt slitasje og gradvis redusert funksjon over tid.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert fysisk hindring inn til dusjsone. Vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan derfor bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Vann som blir stående på gulvoverflaten kan over tid medføre økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak dersom badet benyttes normalt. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforholdet etableres etter dagens forskrift.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet brukstid for smøremembran er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 10–25 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak: Når tettesjikt og sluk nærmer seg eller har passert forventet brukstid øker risikoen for svekket funksjon og fuktgjennomgang til underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstanden bør holdes under oppsyn. Oppgradering av tettesjikt og sluk må påregnes ved fremtidig rehabilitering av rommet.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist mindre fuktsvelling i bunnplate på innredning. Over halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyret på badet.

Konsekvens/tiltak: Sanitærutstyr som har passert halvparten av forventet brukstid kan ha økt slitasje og gradvis redusert funksjon over tid. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsforhold. Det anbefales å holde området under oppsyn og vurdere utskifting av innredning og sanitærutstyr ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Over halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkkeninnredningen. Det er påvist mindre kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak: Alder og slitasje kan medføre økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert funksjon over tid. Forholdet vurderes som normalt vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen må påregnes på sikt.

Vannledninger

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: 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.

Avløpsrør

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: 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.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. 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: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. 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.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon over stue er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhold som har fått TG3:

TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Gardinstenger medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn, som alle medfølger i handelen.

Parkering

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass i felles anlegg med innendørs adkomst (Seksjonen har iht. historisk seksjoneringsdokument plass nr. 28. Styreleder opplyser at plass nr. 8 tilhører seksjonen i dag.).

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 86018118

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

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

Hjemmelen til garasjeplassen er per salgsoppgavens dato fortsatt registrert på avdøde, og ble ikke overført til arvingene ved skiftet i 2020. Megler vil sørge for at hjemmelen blir skjøtet over, og dette skal være ordnet før overtakelse (gnr. 35, bnr. 88, snr. 16).

Energi

Oppvarming

Gasspeis med gasstilførsel fra felles gasstank som betjener totalt 7 boenheter. I følge selger måler man eget forbruk og betaler iht. til dette.

Elektriske varmekabler i gulv på bad- og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

123 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 025 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 028 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 805 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Herav:

Avløp: Kr. 2 459,-

Eiendomsskatt: Kr. 6 291,-

Vann: Kr. 2 118,-

Renovasjon (HIM - 2026): Kr. 3 796,-

Samleplassrabatt (HIM - 2026): Kr. 1 141,-

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

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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. For primærbolig gjelder følgende:

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.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, 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

Eierbrøk

124/769

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer drift og utgifter garasje, samt felles bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hansastø 22

Organisasjonsnummer

918845976

Om sameiet

Sameiet har hussoppforsikring.

Bygget er planlagt malt i 2026, og kostnadene er forutsatt dekket av sameiets oppsparte midler.

Parkeringsforhold:

Nabosameiet har hevdet eierskap til enkelte parkeringsplasser ned mot Karmsundet. Det foreligger imidlertid dokumentasjon fra kommunen som bekrefter at veien er kommunal. Det er kun offentlig myndighet som kan regulere parkering og skilting på offentlig vei.

Styreleder opplyser at han på eget initiativ har gjennomført vindusrehabilitering i enkelte vinduer i sin leilighet, men at dette ikke anses nødvendig for de øvrige leilighetene.

Sameiet har en samlet fellesformue på kr. 277 000.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

I henhold til sameiets vedtekter skal styret underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

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

Seksjonseiere 1 og 2 er ansvarlig for at ytterdørene til bodene + egne ytterdører blir malt når styret finner det påkrevd.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt pga. allergi og sjenanse, iht. informasjon fra styreleder.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 1563, seksjonsnummer 2 i Haugesund kommune. Gårdsnummer 35, bruksnummer 88, seksjonsnummer 16 i Haugesund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/35/1563/2:

19.09.1997 - Dokumentnr: 4536 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:6

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1997 - Dokumentnr: 4586 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:4

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1998 - Dokumentnr: 2014 - Bestemmelse om kloakkledn
Gjelder denne registerenheten med flere
MEGLERS KOMMENTAR: "Gnr. 35, bnr. 1563 har plikt til å bidra til vedlikehold av fellesarealer på Hansastø, herunder felles kloakkpumpeanlegg."

18.05.1998 - Dokumentnr: 2218 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:6
Bestemmelse om garasje/parkering
Best. om en bod.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1998 - Dokumentnr: 2014 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 124/769
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 6.

21.03.2005 - Dokumentnr: 1224 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1997 - Dokumentnr: 3276 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:16
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rett til båtplass frafalt for snr. 3.

Diverse påtegning
Rett til båtplass frafalt for snr. 5.
MEGLERS KOMMENTAR: "Gnr. 35, bnr. 1562 og 1563 har bruksrett til felles strandpromenade, kai og øvrige fellesarealer. Videre har bnr. 1562 og bnr. 1563 bruksrett til anviste parkeringsplasser og boder i felles parkeringshus."

04.07.1997 - Dokumentnr: 3276 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:16
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563
Gjelder denne registerenheten med flere
MEGLERS KOMMENTAR: Se kommentar over - gjelder samme servitutt.

1106/35/1563/16

19.09.1997 - Dokumentnr: 4536 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:6

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1997 - Dokumentnr: 4586 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:4

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1997 - Dokumentnr: 3276 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:16

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Rett til båtplass frafalt for snr. 3.

Diverse påtegning

Rett til båtplass frafalt for snr. 5.

04.07.1997 - Dokumentnr: 3276 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88 Snr:16

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563

Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1936 - Dokumentnr: 1977 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:127

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1937 - Dokumentnr: 1550 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1950 - Dokumentnr: 231 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88

Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1952 - Dokumentnr: 57 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:127

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1956 - Dokumentnr: 2229 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.1998 - Dokumentnr: 2263 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563 Snr:4
Best. om en bod
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1998 - Dokumentnr: 3651 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563 Snr:5
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1998 - Dokumentnr: 4022 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1563 Snr:6
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1999 - Dokumentnr: 1291 - Bestemmelse om kloakkledn
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1999 - Dokumentnr: 1291 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 15
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 259 - Erklæring/avtale

Rett til båt plass ved molo for snr. 1 frafalles.

10.02.1920 - Dokumentnr: 900069 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 35 bnr. 61
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1955 - Dokumentnr: 904110 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 35 bnr. 225.
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1956 - Dokumentnr: 902362 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 35 bnr. 252
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1999 - Dokumentnr: 1291 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Næring
Sameiebrøk: 950/2440

10.07.1997 - Dokumentnr: 3433 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:1562 Snr:6
Overført fra: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:88
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.05.1998. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Se punkter i vedlagt midlertidig brukstillatelse i

salgsoppgaven. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det i utgangspunktet være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Interessenter og kjøper anbefales å kontakte sameiet/styret for nærmere informasjon om status og eventuelle planer knyttet til søknad om ferdigattest for eiendommen/bygningsdelen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 24.08.1995. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av følgende planer:

Kommuneplaner:

Kommuneplanens arealdel 2014-2030 Id 1106plan-kp3

Delareal: 3 m2 - Friområde, Nåværende

Delareal: 1 231 m2 - Boligbebyggelse, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 Id 202203

Planforslag

Reguleringsplaner:

Bebyggelsesplan - Hansastø - Viljarshaugen vest Id RL1232

Delareal: 652 m2 - Felles grøntareal

Delareal: 162 m2 - Felles avkjørsel

Delareal: 419 m2 - Konsentrert småhusbebyggelse

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

I henhold til sameiets vedtekter skal styret underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget, inkludert eventuell fellesgjeld.

Kr. 48 900,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 4 890 000.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 500,- Kommunale opplysninger

kr. 18 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk./max 2 stk.

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 107 435,-

Alle beløp er inkl. mva. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48 000,-.

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

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Hutcheson Ekrene

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler

kristoffer.h.ekrene@aktiv.no

Tlf: 978 75 360

Oppdragstaker

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402

Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

18.03.2026































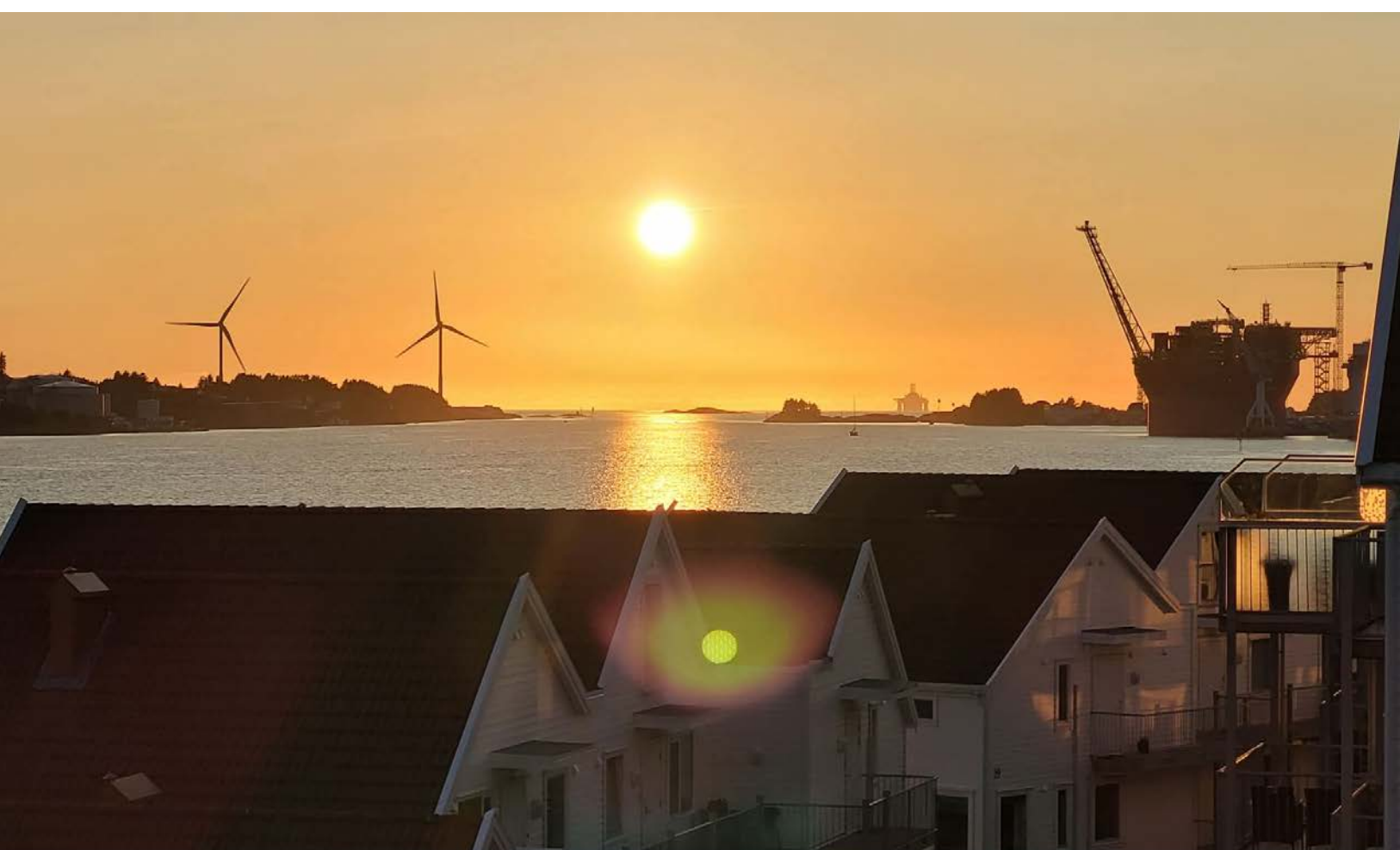














Plantegning



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

 Boligbygg med flere boenheter
 Hansastø 22 , 5538 HAUGESUND
 HAUGESUND kommune
 # gnr. 35, bnr. 1563, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20247

Referansenummer: IX1212

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 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 første etasje.

Boligen er oppført i 1998 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeåret. Det kan derfor forekomme avvik sett opp mot dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler kan ha passert halvparten av eller normal forventet levetid, og vedlikehold eller utskifting må derfor påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene 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 som har særlig tilknytning til den aktuelle enheten. Det betyr at enkelte bygningsdeler kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Det er i denne rapporten ikke tatt stilling til ansvarsfordelingen mellom eier og sameie/borettslag.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.
Takkonstruksjon over stue er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Markterrasse med konstruksjon og terrassedekke av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater.
Støpt plate mot grunn.
Boligen har installert gasspeis med gasstilførsel fra felles gasstank som betjener totalt 7 boenheter. Eier opplyser om at gassinstallasjonen kontrolleres årlig.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 90mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

Bad

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 48mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har eget toalettrom med frittstående toalett og servant.

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 fra felles anlegg.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

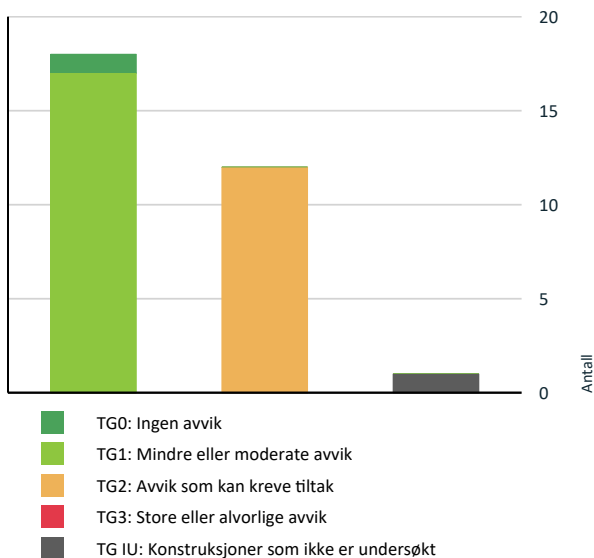
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- 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.

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1998

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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av lakkert aluminium, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerplater.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon over stue er gjenbygget og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er registrert noe værslitasje på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitasje kan over tid føre til redusert beskyttelse av treverket og økt risiko for fuktopptak og nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Normalt vedlikehold av overflater anbefales, som rengjøring og overflatebehandling/maling ved behov.

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Markterrasse med konstruksjon og terrassedekke av tre.

INNENDIG

Overflater

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



Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate mot grunn.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er blant annet målt høydeforskjell på ca. 18 mm gjennom rommet i stue, samt ca. 14 mm innenfor en målelengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter i gulv kan påvirke møblering og kan være synlige ved legging av enkelte typer gulvbelegg. Utbedring kan være aktuelt ved eventuelle fremtidige oppgraderinger av gulvoverflater dersom jevnere gulv ønskes.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har installert gasspeis med gasstilførsel fra felles gasstank som betjener totalt 7 boenheter. Eier opplyser om at gassinstallasjonen kontrolleres årlig.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20-30 år.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svekkelse i skjøter og overganger, samt mulighet for fuktpåvirkning over tid. Vaskerom utsettes normalt for mindre direkte vannsprut på vegger enn bad, og risikoen vurderes derfor noe lavere ved normal bruk.

Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater må påregnes i forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 90mm.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen. Forventet brukstid er passert på eventuell membranløsning. Normal forventet brukstid for smøremembran er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 10-25 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er også passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når tettesjikt og sluk nærmer seg eller har passert forventet brukstid øker risikoen for svekket funksjon og fuktgjennomgang til underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstanden bør holdes under oppsyn. Oppgradering av tettesjikt og sluk må påregnes ved fremtidig rehabilitering av rommet.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av normal forventet brukstid er passert på innredning på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning som har passert halvparten av forventet brukstid kan ha økt slitasje og gradvis redusert funksjon over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har nådd en alder som tilsier at oppgradering bør påregnes innen overskuelig tid. Normal forventet levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 48mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fysisk hindring inn til dusjsone. Vannsøl og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen kan derfor bli stående på gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann som blir stående på gulvoverflaten kan over tid medføre økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak dersom badet benyttes normalt. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforholdet etableres etter dagens forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

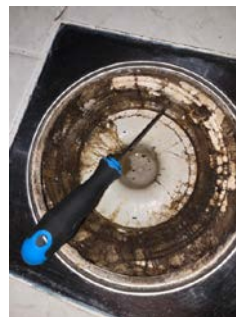
Forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal forventet brukstid for smøremembran er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 10–25 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Forventet normal brukstid for plastsluk er ifølge SINTEF Byggforsk ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når tettesjikt og sluk nærmer seg eller har passert forventet brukstid øker risikoen for svekket funksjon og fuktgjennomgang til underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstanden bør holdes under oppsyn. Oppgradering av tettesjikt og sluk må påregnes ved fremtidig rehabilitering av rommet.



Synlig flik av membran ved klemring i sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre fuktsvelling i bunnplate på innredning. Over halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyret på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr som har passert halvparten av forventet brukstid kan ha økt slitasje og gradvis redusert funksjon over tid. Forholdet vurderes som et vedlikeholdsforhold. Det anbefales å holde området under oppsyn og vurdere utskifting av innredning og sanitærutstyr ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet.



Fuktpåvirket bunnplate på innredning

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra felles anlegg.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4 som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkkeninnredningen. Det er påvist mindre kosmetiske skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og slitasje kan medføre økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert funksjon over tid. Forholdet vurderes som normalt vedlikehold.

Utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen må påregnes på sikt.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Leiligheten har eget toalettrom med frittstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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:

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

Beskrivelse

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 fremtidig vedlikeholdsarbeider bør utskifting vurderes for å sikre god driftssikkerhet og redusere risiko for lekkasjer.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra felles anlegg.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998 Eier opplyser om at det sikringsskap er rehabilitert for noen år siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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

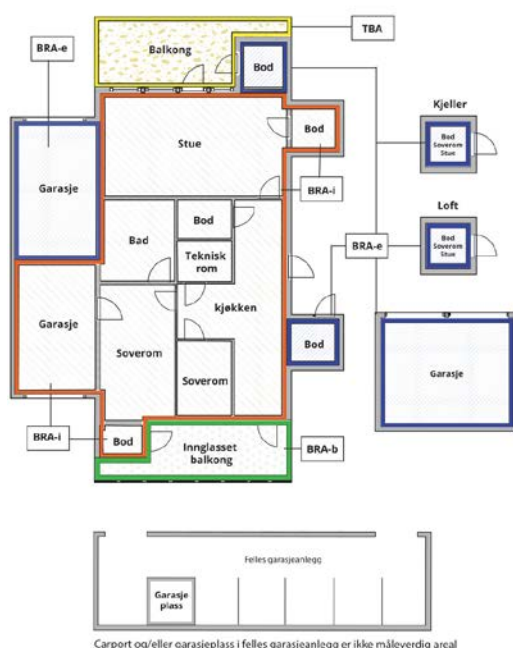
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	117	8		125	29
SUM	117	8			29
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bod, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, vaskerom, bad, toalettrom	Bod 2, bod i garasjeanlegg	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod på ca. 2 m², samt parkeringsplass i felles parkeringsanlegg. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Leiligheten disponeres også bodareal under felles trapp på ca. 2,5 m². Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til boden. Bodene er ikke 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)
Boligbygg med flere boenheter	112	13

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Liv Aileen Osland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1563		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hansastø 22							
Hjemmelshaver Osland Arne, Osland Leif, Osland Liv Aileen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Rossabø i Haugesund. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har kort avstand til skole, barnehage, dagligvare og andre servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	05.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	14.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	14.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	16.03.2026	
---	------------	--

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

Leif Osland
Arne Osland
Liv Aileen Osland

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hansastø 22

5538 Haugesund

1106-35/1563/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det har vært en liten lekkasje i taket på kulvert inn til garasjeanlegget. Det meste er ordnet. Noe arbeid gjenstår og dette er noe sameiet har ansvar for og jobber med.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Kontakt sameiet om dette. Det oppgitte årstallet er ikke nødvendigvis helt eksakt siden vi bare har muntlig informasjon.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kontakt sameiet om dette. Det oppgitte årstallet er ikke nødvendigvis helt eksakt siden vi bare har muntlig informasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**



Vi har muntlig informasjon om at det har vært en vannlekkasje i naboleiligheten. Den skal være utbedret. Vår leilighet ble ikke berørt. Kontakt formannen i sameiet dersom det eventuelt skulle være behov for mer informasjon.



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.



Adresse

Hansastø 22, 5538 HAUGESUND

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266776

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

18681110

Gårdsnummer

35

Bruksnummer

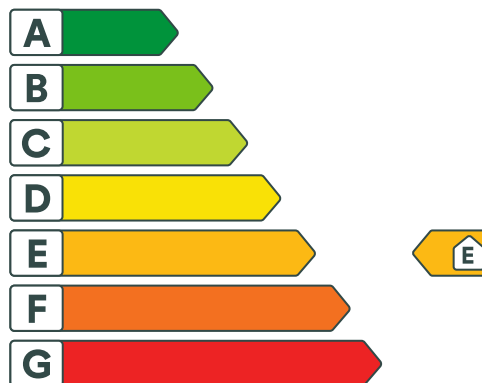
1563

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1998

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

124,0 m²

Oppvarmet bruksareal

124,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Gass, Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

212,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

182,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

22 654 kWh



Hansastø 22, 5538 HAUGESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hansastø 22, 5538 HAUGESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

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 20. juni 1986.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass		Gnr. Bnr.		
HANSASTØ		35/1563		
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
Leilighetsbygg	Nybygg/ leilighet 10.	24.08.95	10.01.96	25/96

Byggherre	Adresse
Byggservice A/S	5452 SANDVOLL

Anmelder	Adresse
Ark. firma Knut Kolstø	Holmegata 79

Ansvarshavende	Adresse
Grunn og betongarbeider: Dagfinn Handeland c/o Byggsevice A/S	
Tømmerarbeider: Karl Otto Holgersen A/S, Rekkjevn 3, 4276 VEDAVÅG.	

Byggearbeid påbegynt :
Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens § 99
gis det herved midlertidig brukstillatelse for leilighet 10.

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

1. Veg må sikres mot byggegrop i nord. **STRAKS**
2. Bankgaranti for ferdigstillelse av lekeplasser må innsendes.
STRAKS.
3. Sjakt må brannsikres i samsvar Byggeforskrift, jf brannrapport
for leilighetsbygg 1-6 datert 20.11.97. **STRAKS.**
4. Markeringsskilt som viser rømningsveg må monteres i trapperom.
STRAKS.
5. Dør fra trapperom til sluse til garasje må branntettes og
dørpumpe monteres der dette mangler. **STRAKS.**
6. A 60 S dør fra sluse til garasje må monteres. **STRAKS.**
7. Gjennomføringer fra boder i trapperom i 1 og 2 etasje til
andre brannceller må branntettes. **STRAKS.**
8. Rekkverk til trapp i trapperom må ferdigstilles.
9. Sluse fra trapperom til garasje må ventileres.
10. Uteareal må ferdigstilles.

11. 2 soverom må ventileres.

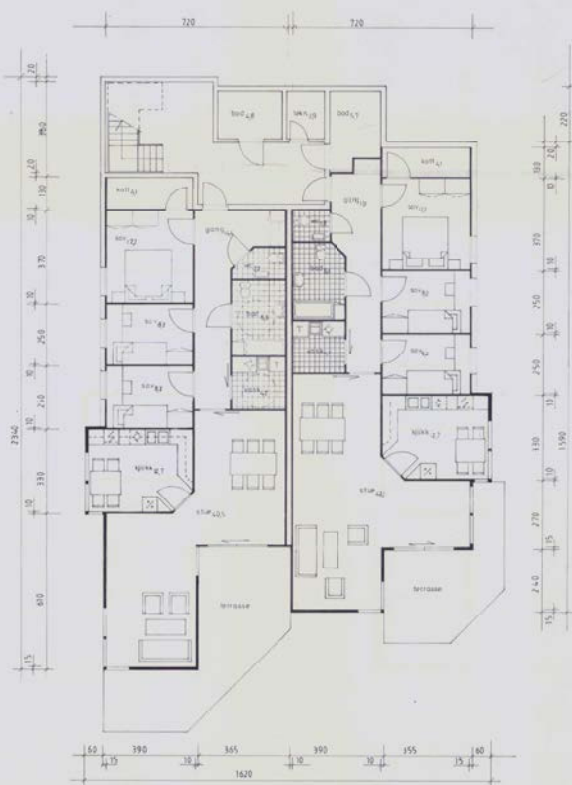
PKT 8 - 11 MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 2 MÅNEDER.

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 12.05.98

Ben Kåre Bårdsen
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende
Feiermesteren

V



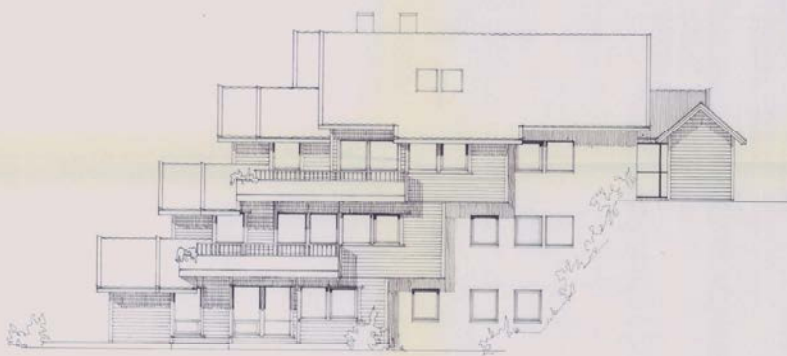
TYPE A

Hausgesund konvention
TECHNISK ETAT
GODKJØRT
Saks nr. 25/94, 1. nr.

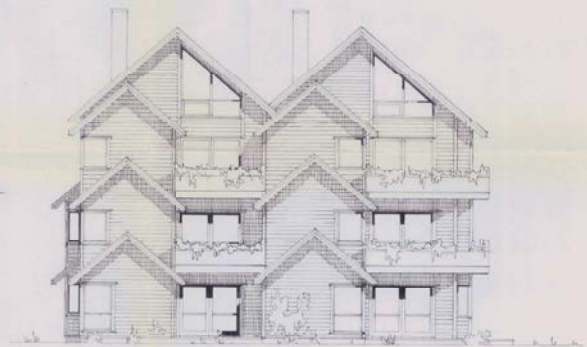
HANSASTØ	
24. 05. 95	

plantegning P1	anmeldelses tegning
arkitektfirmaet knut kolsto hordalveien 79, 1700 haugesund tlf. 52 71 48 18	1100 640704 - 101

A · B · C



fasade mot sør



fasade mot vest



fasade mot nord



fasade mot øst

Hauptstadt
TECHNISCHE
BOCKEN
Gasse Nr. 25/26

TYPE A · B · C

Projekt		Datum		Fase	
HANSASTR	1:100	Projekt	19.10.2010	1. Etappe	1. Etappe
		Detail	19.10.2010	2. Etappe	2. Etappe
		fasaden		anmerkungen	
		architekt		knot kolto	
		architekt		knot kolto	
		architekt		knot kolto	



Hauptstadt Kormund
TEKNIŠK ETAT
GOVKJENT
Saka nr. 25/4 J nr.

Forsender		Dato		Tegn	
HANSASTB		Tegn dato: 20.05.2010		Tegn nr: 123456	
Maksimum		1:00			
planlægning P3 og P4				ansmeldelses tegning	
arkitektfirmaet		Tegn nr		Tegn nr	
knud kolstø		940704		103	
Denne tegning er et udvalgt ark af den komplette tegnings- og projektfiler, som er udvalgt til at vise den enkelte tegning.					

TYPE C

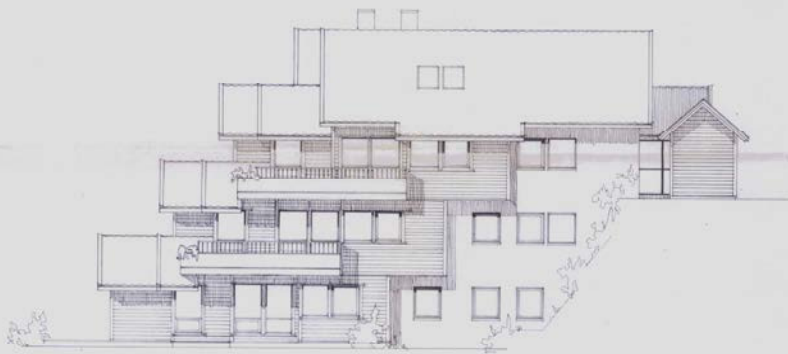
TYPE B



Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
OOOWENI
Saks nr. 25/96 2 nr.

Relevant	Date	Sign
HANSASTØ	11/100	102
plantegnning P 2	anmeldelsestegnning	
arkitektfirmaet knut kolstø høilandsveien 79, 0500 husemøndal. tlf. 52 71 48 10	Eisen nr.	Eisen nr.
	940704	102

A · B · C



fasade mot sør



fasade mot vest



fasade mot nord



fasade mot syd

REGISTRERT ARKITEKT
TEOMAR EYDE
2008 04. 08. 05
GODESTAD
Gade nr. 25/26 4. etg.

Prosjekt	Arkitekt	Dato	Side
HANSTAD			
	1:100		
fasader	anmeldelses tegning		
arkitektfirmaet			
knut kolsto			
Indregnings 75, 5000 kongerud.			
02 52 71 40 10			
	9+0704	120	

TYPE A · B · C

IB



HANSEN KONGSBERG
TEKNIK ETIC
KONGSBERG
Skala 1:250

HANSERUD KONGSBERG TEKNIK ETIC	
04.06.85	

Prosjekt		Dato		Sign.	
HANSERUD		Mottatt dato		Bj. 102	
1:100		Følgende		102	
plantegning P 2		anmeldelsesegning			
arkitektfirmaet knut kolstø Solberggata 75, 5000 Haugesund. 05 52 71 08 18		Egenforr.		Egenforr.	
		540704		102	

TYPE IB

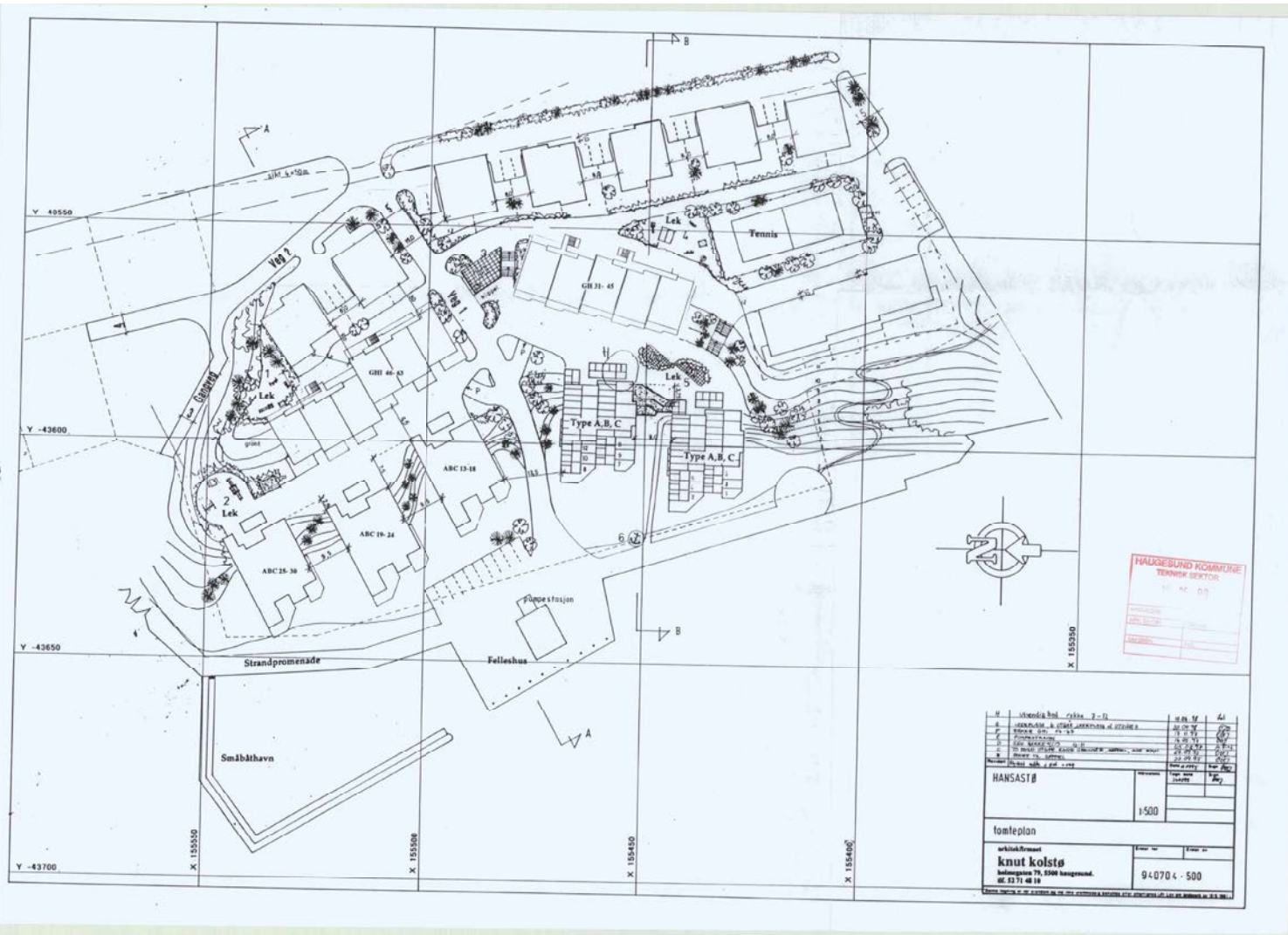
A



TYPE A

HAZARDING KOMMISSION
TEKONK STAT
Date: 24. 05. 20
Hauptstadt: ...
TEKONK STAT
GOKJEIT
Gute Nr. 25/12 d. 14

HANCAST#	1100	1100
plantegning P1	anmeldelsestegning	
knut kolsto Indregulering 70, 5500 Indregulering Hf. 52 75 48 50	940704 - 101	





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Småbåtanlegg (landdelen)
	Friområder
	Anlegg for lek
	Småbåthavn
	Grav- og urnelund
	Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Fellesareal for garasjer
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Fornyelsesområder

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

VEDTEKTER Sameiet Hansastø 22
(vedtatt 25.04.2019)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Hansastø 22. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07 mai 1998

1-2 Hva sameiet omfatter (1) Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen grn 35 bnr. 1563 i Haugesund kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene består av:
- Balkonger - Terrasser – Parkeringsplasser og boder

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Seksjon 1-125. Seksjon 2-124. Seksjon 3-114. Seksjon 4-112. Seksjon 5-150. Seksjon 6-144.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger og terrasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: • Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. Den enkelte seksjonseier har ifm. endringer eller oppussing av kjøkkenet i sin seksjon ikke anledning til å endre kjøkkenavtrekkets mekanisme, kapasitet eller styrke. Sameiet v/styret kan dersom dette avdekkes, kreve installasjonen fjernet eller tilbakeført til den stand det var før inngrepet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. 3

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

(3) Så fremt det ikke er til skade eller ulempe for øvrige sameiere er det tillatt å ha hund, katt og vanlige kjæledyr. Likeledes er mindre akvarium (opptil 30 liter) og eksempelvis kanarifugl i bur tillatt. Andre arter, herunder slanger og andre reptiler, er derimot ikke tillatt. Dersom det oppstår tvil om en art er tillatt eller ikke, tilligger det styret å avgjøre saken etter saklig undersøkelse og etter å ha rådført seg med relevant ekspertise. Om nødvendig pga. uenighet blant seksjonseiere i spesifikke saker, kan og/eller bør styret bringe saken opp til ekstraordinært årsmøte for å få et bredere beslutningsgrunnlag i tvilstilfeller. .

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

(4) Dersom bytterett som nevnt i (1) kommer til anvendelse på en plass hvor seksjonseier har installert ladestasjon og vedkommende må avgi/låne ut sin garasjeplass til annen seksjonseier, må denne enten bekoste flytting eller erstatning av tilsvarende ladestasjon til plassen det byttes mot.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. 6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) *Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.*

(2) *Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. - Dersom sameiet får kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles kostnadene mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel per seksjon. 6 - Kostnader forbundet med parkeringsplasser i parkeringskjeller seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene fordeles mellom seksjonene med en lik andel for hver plass.*

(3) *Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).*

(4) *Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.*

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) *Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.*

(2) *Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.*

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse *De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.*

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad *Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.*

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold. *Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler*

7-2 Pålegg om salg av seksjonen *Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.*

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) *Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.*

7 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. En fra hver seksjon. En leder, fem styremedlemmer
- (2) Styrets leder tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
- (3) Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. .
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

8 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager..

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: • behandle styrets årsberetning/årsrapport • behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

1. Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg

Styremedlemmer, og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og kasserer har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

2. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
3. **Møteledelse og protokoll**
4. (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.
5. (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
6. **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
7. (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
8. (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
9. (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
10. **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
11. (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
12. 10 (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
13. b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
14. c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
15. d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
16. e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
17. f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
18. g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven §

33 tredje ledd. Dette gjelder også innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen. Samt innføring av vedtektsbestemmelse som endrer i fordelingen av felleskostnadene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

1. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
2. a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
3. b) oppløsning av sameiet
4. c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter 11
5. d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
6. **9-11 Inhabilitet**
7. Ingen kan delta i en avstemning om
8. a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
9. b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
10. c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
11. d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
12. **10, regnskap, revisjon og forsikring**
13. 10-. Regnskap og revisjon Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.
14. **10-3 Forsikring**
15. (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
16. (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
17. **11 Diverse opplysninger**

11-1 Definisjoner I disse vedtektene menes med a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer. c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med »



Oddmund Ese <oddmund79@gmail.com>

Husordensregler

3 e-poster

Oddmund Ese <oddmund79@gmail.com>
Til: Oddmund Ese <oddmund79@gmail.com>

12. april 2019 kl. 15:23

ORDENSREGLER**Vedtatte endringer på årsmøte 22.03.19**

Hansastø 22, er et sameie der alle seksjonseiere skal kunne utfolde seg, men samtidig ta hensyn til hverandre.

For å ivareta et trivelig bomiljø både inne og ute, bes alle å respektere og overholde nedenforstående ordensregler.

1. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Musikkanlegg og lign. må benyttes hensynsfullt og avdempet, særlig etter kl. 22.00. Lek må ikke forekomme i trapper, etasje ganger eller garasje. Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de hus ordensregler som er gitt. Etter kl. 23.00 skal det være ro ute og inne. Boring, hamring og lign. er tillatt Mandag - Lørdag kl. 08.00 - 20.00
2. Overnevnte er ikke tillatt på Søndager og øvrige bevegelige helligdager.
3. Sykler, kjelker, ski, barnevogner etc. må ikke settes i etasje gangene. Sykler skal plasseres i garasjens på plasser reservert for sykler. Sykler skal ikke plasseres foran hovedinngangen i byggets 3 etg. Motordrevne sykler må parkeres på plasser som for bil.
4. Det er forbudt å ta inn i bod, brannfarlige stoffer eller annet materiale/substans som kan forvolde skade på eiendom. Overtredelse av dette forbud vil medføre økonomisk ansvar.
5. Boss/restavfall skal kun kastes i de anviste beholdere. Flasker og papp skal IKKE kastes i restavfallet. Boss/restavfallet skal under ingen omstendighet forlates på utsiden av beholdere eller fellesareal, uansett årsak.
6. Det er ikke tillatt å riste eller banke tepper på balkongene, i trappeoppgangene eller gjennom vinduene, heller ikke henge disse til lufting ut gjennom vinduer. Det må heller ikke kastes ned ting eller løse gjenstander fra balkong eller vinduer.
7. Balkong/veranda er sameiets vindu utenifra. Seksjonseier skal gjøre tiltak for å hindre innsyn vist balkong/veranda blir brukt til tørkestativ, lagring, "boss" etc. som skjemmer det estetiske. Ved utleie av seksjon kan styret pålegge seksjonseier å gjøre dette før utleie. Vi er alle opptatt av at det skal se pent ut rundt oss. Dette øker også trivselen.
8. Det er ikke tillatt å røyke i innomhus fellesarealer, så som ganger, og i garasje. Ved røyking i utomhus fellesarealer plikter den enkelte å ta med seg de etterlatenskaper dette måtte skape, vekk i fra område når de forlater stedet.
9. Ved grilling på altan skal det vises hensyn til de nærmeste naboer. Ved bruk av elektrisk eller gass grill skal denne stå på brann hemmende materiale.

10. Seksjonseiere i 1 og 2 er ansvarlig for at ytterdørene til bodene + egne ytterdører blir malt når styret finner det påkrevd
11. Seksjonseier/beboer er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Fargekode: Se—

All utvendig fasadeforbedringer/endringer foretas av sameiet. Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot felles oppgang, slik at matlukt etc. kan sjenere andre. Sko og støvler skal ikke stå i gangen utenfor leilighetene.

1. I henhold til Sameiets vedtekter § 13, skal styret meddeles når en seksjon skal selges eller bortleies. Seksjonseier er her ansvarlig for at vedtektene følges, samt at styret i sameiet får tilsendt skriftlig bekreftelse på at leietaker eller ny eier er gjort kjent med ordensreglene og Sameiets vedtekter. Seksjonseier skal også overfor styret dokumentere at samtlige nøkler er tilbakelevert ved slutten av et utleieforhold.
2. Lufting av hund eller katt på fellesareal er ikke tillatt. Styret kan forby den enkelte seksjonseier å fortsette dyrehold hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulempe for de øvrige sameiere.
3. Veggene i etg. gangene kan utsmykkes med kunst. Beboerne i hver etg. kan gå sammen om å utsmykke veggene. Det må minst være $\frac{3}{4}$ flertall blant beboerne i den aktuelle etg. for å vedta tiltak. Bare seksjonseiere har stemmerett. Utgiftene deles likt mellom beboerne i den aktuelle etg.
4. Fellesrom, ganger og garasje må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å sette møbler eller lignende utenfor egen gatedør eller i ganger. Dette er fellesarealer og samtidig rømningsvei i tilfelle brann.
5. Parkering av egen bil skal skje på egen parkeringsplass i garasjen. Det er den enkelte sameiers ansvar å påse at egen bil ikke er større enn at den kan settes på tildelt plass i garasjen, uten at den er til hinder for øvrige sameiere. Omfattende bilreparasjoner tillates ikke på sameiets område eller inne i garasjen (jr. regler fra Haugesund Brannvesen) Mindre reparasjoner er tillatt så lenge det ikke sjenerer andre, støyende reparasjoner skal være avsluttet kl. 22.00. Søl av olje eller annet brennbart materiale skal umiddelbart spyles eller vaskes bort. Ulovlig parkerte biler vil uten varsel bli fjernet for eiers regning.
6. For å kunne leie ut garasjeplass kreves det godkjenning fra Styret i henhold til Sameiets vedtekter § 4. I søknad skal navn og leilighetsnr. på utleier og leietaker tas med, også etg. og nummer på parkeringsplass. Det er ikke tillatt og leie ut til noen utenfor sameiet.
7. Alle utvendige dører, inklusiv garasjedører, skal alltid være låst. Ukjente personer skal under ingen omstendigheter slippes inn gjennom hoveddør. Ved gjentatte tap av nøkler fra en sameier kan styret forlange at låse sylindere inn til fellesanlegg/hoveddører skiftes, for den aktuelle sameiers regning.
8. Ballspill eller lignende er ikke tillatt i fellesområdene.
9. Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for å overholde ovenstående regler. Ved gjentatte alvorlige brudd, eller oppførsel som er til sjenanse for de øvrige beboere, kan styret pålegge en sameier å fraflytte og selge sin seksjon jfr. § 16 – 17 i vedtektene.
10. Fremlegg av strøm til ladepunkt for el-bil, kan ikke overstige 10 amp. Den aktuelle andelseier er selv ansvarlig for at skriftlig dokumentasjon over installasjonen er tilgjengelig for styret. Mangel på dokumentasjon kan medføre at installasjonen blir fjernet
11. Overordnet mål for helse, miljø og sikkerhet:

- Ingen skader eller uhell som følge av sameiets virksomhet.
- Ingen skader på ytre miljø som følge av sameiets virksomhet.

Målsetting for sikkerhetsarbeidet

Alle anlegg som krever tilsyn og jevnlig godkjenning (VVS-, El-, Brann-sikrings og -varslingsanlegg, Gassanlegg) skal følges opp og kontrolleres i henhold til utarbeidede service- og vedlikeholdsplaner, overensstemmende med gjeldende krav i lover og forskrifter. Brannøvelser skal avholdes en gang per år. Styret for Sameit skal en gang/år gjennomføre en intern revisjon av logger og prosedyrer. Avvik skal registreres og korrigerende tiltak iverksettes

Nabolagsprofil

Hansastø 22 - Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Orshaugen	6 min
Totalt 9 ulike linjer	
Haugesund Karmøy	16 min
Bergen Flesland	99.6 km

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.)	22 min
398 elever, 19 klasser	
Rossabø skole (1-7 kl.)	23 min
286 elever, 14 klasser	
Brakahaug skole (1-7 kl.)	7 min
157 elever, 8 klasser	
Hauge skole (1-7 kl.)	9 min
219 elever, 13 klasser	
Håvåsen skole (8-10 kl.)	15 min
424 elever, 16 klasser	
Karmsund videregående skole	12 min
750 elever, 42 klasser	
Haugaland videregående skole	7 min
815 elever	

Ladepunkt for el-bil

Recharge St1 Karmsundgata	20 min
---------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

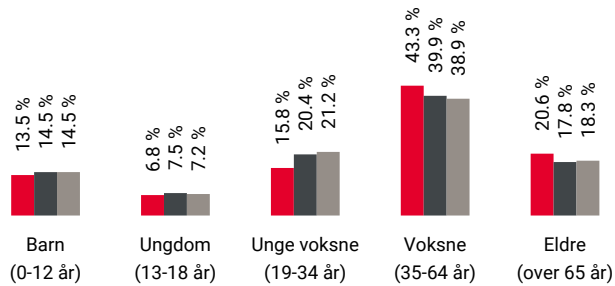
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rossabønakken/Søllerødfel...	1 531	719
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hemmingstad barnehage (0-5 år)	17 min
44 barn	
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år)	18 min
79 barn	
Amanda barnehage (1-5 år)	23 min
59 barn	

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen	8 min
PostNord	
0.6 km	
Spar Spannaveien	3 min
Søndagsåpent	
1.3 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. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100



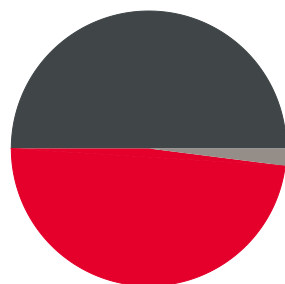
Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

Sport

	Hellandsmarka balløkke Ballspill	11 min	0.9 km
	Pernillevegen Balløkke Ballspill	12 min	1 km
	Liv & Lyst treningssenter	5 min	
	EVO Haugesund	21 min	

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 50% blokk
■ 2% annet

Varer/Tjenester



Markedet

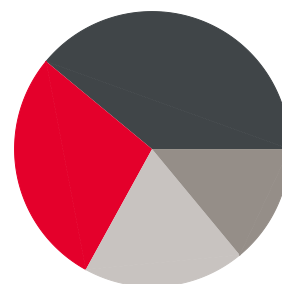
6 min



Apotek 1 Spannavegen

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



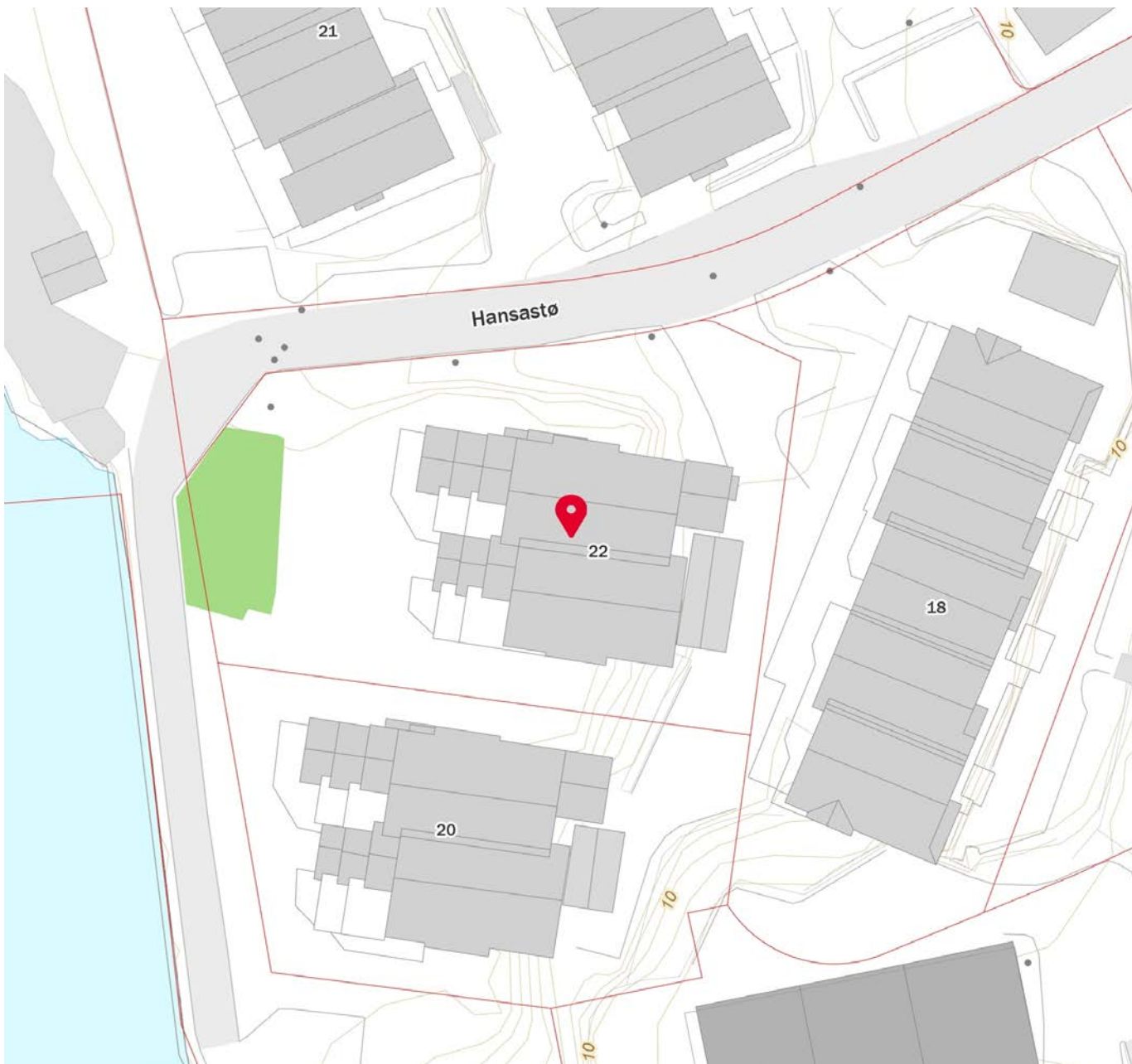
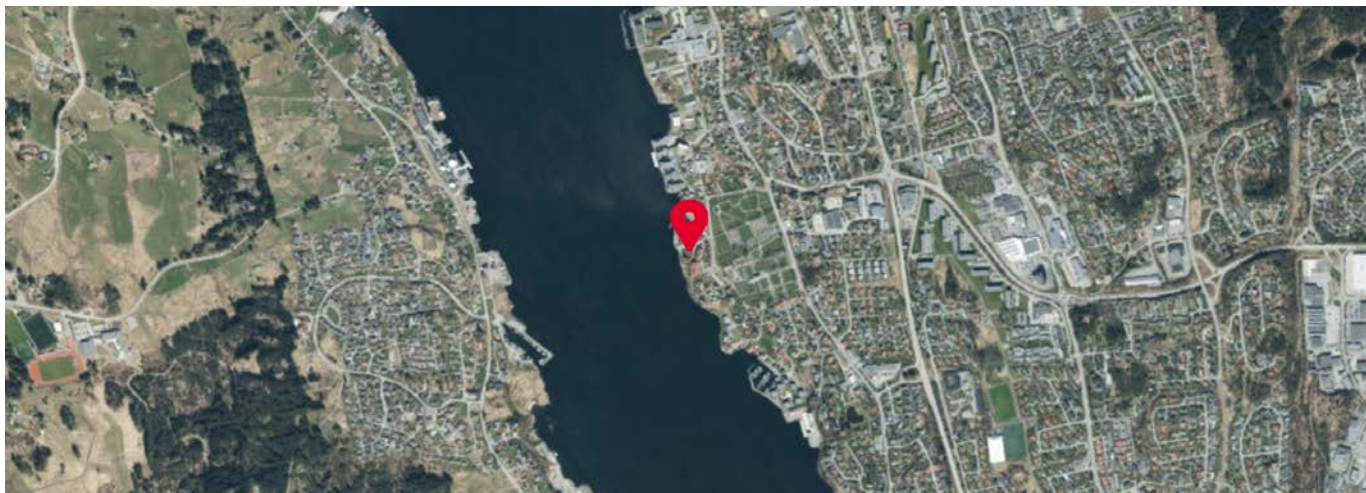
0%

45%

■ Rossabønakken/Søllerødfeltet
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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: Hansastø 22
5538 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Hutcheson Ekrene

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre