

A modern living room with a light beige wall, a white ceiling with a track lighting system, and a large window with white curtains. A grey sectional sofa is positioned against the wall, with two framed abstract paintings above it. In front of the sofa is a round wooden dining table with black chairs. A small round coffee table with a black metal frame holds a vase of green flowers and two lit candles. The floor is covered with light-colored wood-look planks.

aktiv.

Bøgata 3, 5531 HAUGESUND

**Lekkert enderekkehus over 3
etasjer | Skjermet hage | Stor
terrasse og koselig balkong |
Parkering med el-bil lader |**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Lars Erik Sjørgård

Mobil 401 00 736

E-post lars.erik.sjorgard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 163 440,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 563 003,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Jonas Kallevik Dybdal

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 105/111 kvm
Tomtstr.: 1153.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 967
Gnr. 35, bnr. 966
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1509250184

Lekker enderekkehus over 3 etasjer | Skjermet hage | Stor terrasse og koselig balkong | Parkering

Velkommen til Bøgata 3 - presentert av eiendomsmegler Lars Erik Sjørgård v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Et innholdsrikt og velholdt rekkehus over tre etasjer. Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med gjennomgående god standard. Det moderne kjøkkenet er lyst og innbydende, og stuen har god plass til både spisebord og sofakrok. Herfra er det direkte utgang til en hyggelig terrasse og en flott, lettstelt og skjermet hage. Det er egen parkering på fellestomt med privat el-bil lader.

Rekkehuset ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, uten gjennomgangstrafikk. Beliggenheten er svært sentral med gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m² Entrè, vaskerom, gang m/trapp, kjellerstue, toalettrom, kott

1. etasje

BRA-i: 42 m² Gang m/trapp, kjøkken, stue, trapperom

BRA-e: 6 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 27 m² Gang, to soverom, bad og kott

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

2. etasje

5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fra tilstandsrapport:

Det er avvik i forhold til at romdeling i kjeller ikke samsvarer med byggemeldt tegning.

Vindu på soverom mot nord/vest slipper ikke inn tilstrekkelig lys. I henhold til teknisk forskrift er krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet. Det er ikke kontrollert om rom i kjeller er bruksendret.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1153.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med hage og asfaltert gårdsrom.

Arealet er hentet fra eiendomskart levert av Haugesund kommune.

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Søre del av Haugesund - i et rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Her har man bl. a. gangavstand til matbutikker som Meny og Coop Extra, samt treningsenteret Boost og bowlinghallen "lucky bowl". Gangavstand til både skoler og barnehager. Gode bussforbindelser til hele Haugalandet bare få minutters gange fra ytterdøren. Ca. 20 minutters gange til Haugesund sentrum med alle fasilitetene som tilbys her.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tom Erik Tørring

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Rekkehus oppført i 1953. Oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med decra metall plater i takpanne kop.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, kun av faglært. Lagt opp nye rør og ny sluk. Har perm på alt som er gjort fra tidligere eier, alt fra bilder og fakturaer. Arbeid utført av Aibel.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

-Ja. Byttet sluk, perm med dokumentasjon på alt som er gjort.

Er arbeidet byggemeldt?

-Ja. Står i perm.

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

-Ja, kun av faglært. Alle jobb dokumentert i Perm. Arbeid utført av Helgevold og Aibel.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

-Ja. Alt arbeid er dokumentert i Perm.

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

-Ja. Inngått avtale mellom tidligere eier og resten av huse eier i rekke om bygging av parkeringsplass- alt dette står i Perm som vil ligge fremme ved visning.

Innhold

Boligen er innredet over 3 etasjer og inneholder:

Etasje 1:

Entrè, kjøkken og stue med utgang til terrasse.

Etasje 2:

To soverom, bad, bod og gang.

Underetasje:

Kjellerstue, WC og bod/vaskerom.

(Rommene i underetasjen er ikke godkjent ref. pkt. ferdigattest).

Standard

Etasje 1:

Lys, romslig stue med flere vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Stuen er innredet i delikate farger og har utgang til flott, solrik terrasse.

Kjøkken som er godt utnyttet med god skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplaten er i laminat. Over kjøkkenbenk er det stilige plater og ledlys under overskap. Det er integrert komfyr og platetopp, og frittstående

oppvaskmaskin og kjøleskap (disse medfølger i handelen).

Entré i lyse farger med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.

Etasje 2:

To soverom av god størrelse hvorav det ene har utgang til en koselig balkong.

Bad i moderne farger med fliser på gulv med varmekabler og malte vegger. Stilig skuffeseksjon med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

Praktisk bod for oppbevaring.

Romslig gang i lyse farger.

Underetasje: (ikke godkjent for varig opphold, se pkt. ferdigattest.).

Kjellerstue i stilige farger og dekorvegg med betong-look. På den ene veggen er det "kino lerret" på vegg med tilhørende prosjektor i tak. Kjellerstuen er romslig med gode innrednings- og oppbevaringsmuligheter.

Toalettrom med lekke fliser på vegger og gulv, stilig glassvask og vegghengt toalett. Over vask er det flotte mosaikkfliser som rammer inn speilet. Det er varmekabler i gulv.

Praktisk bod/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og god plass til oppbevaring.

Overflater: Boligen er hovedsakling innredet med laminat og parkett på gulv, malte plater på vegger og 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:

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk i 2 etasje mot vest måles til 89cm Kravet i dag er 1 meter eller høyere.

-Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ukjent om det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

-Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

-Pipe og ilsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Alle sider er ikke tilgjengelige.

-Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i

trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist fuktverdier på inntil 23% etter hulltaking, men det er ingen synlige skader i treverk/overflater.

-Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappene er oppført etter de gjelde krav som forelå på oppføringstidspunktet av boligen.

-Overflater, vegger og himling 2.etasje bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu i våt sone, men dette er beskyttet av tett kabinett. Det er ufagmessigheter ved installasjon av baderomsplater men også ved sokkelfliser ved dør.

-Overflater gulv bad 2.etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

-Sluk, membran og tettesjikt på bad 2.etasje: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre soil sluk hvor levetiden er utløpt. Ukjent bruk av membran og også manglende dokumentasjon. Feil installasjon av mansjett i sluk som øker faren for fukt i konstruksjoner.

-Sanitærutstyr og innredning bad 2.etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

-Overflater gulv på vaskerom: Det er ikke vanntett sjiktet på gulv.

-Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom: Det er ikke tettesjiktet i gulv på dette vaskerommet.

-Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet.

-Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet.

Forhold som har fått TG3:

-Overflater, konstruksjon toalettrom kjeller: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler

tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet er ikke ventilert. Det er ikke spalte under vegghengt toalett som skal synliggjøre eventuell lekkasje.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox og internettpakke (grunnpakke).

Parkering

Parkering i felles gårdsrom på tildelt område iht. skriftlig avtale (selger har elbil-lader).

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP863516

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Varme i gulv på badetrom.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 585 308

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 341 233

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer felles forsikring av bygningsmassen, forretningsførsel, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, renter og avdrag fellesgjeld, avsetning til fremtidig vedlikehold mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Andel Fellesgjeld

Kr 163 440

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.06.2025

Forkjøpsfrist

2025-06-24T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valhall Borettslag

Organisasjonsnummer

955092546

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Borettslaget har HMS-systemet Vestbo HMS.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 96660141348, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 168.6

Saldo per 12.06.2025: 1 961 281

Andel av saldo: 163 440

Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.05.2039)

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd (Frist: 25.06.2025). For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av

boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 967 i Haugesund kommune. Gårdsnummer 35, bruksnummer 966 i Haugesund kommune. Andelsnr. 12 i Valhall Borettslag med orgnr. 955092546

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/35/967:

11.03.1966 - Dokumentnr: 528 - Erklæring/avtale

H.E.V.'s kraftledninger.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1952 - Dokumentnr: 1301 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:934

EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg - vertikalt delt firemannsbolig, datert 04.06.1954.

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

Det er registrert endringer fra byggemeldte tegninger:

Det foreligger ikke bygningstegninger av underetasjen. Megler må derfor anse at innredning av etasjen ikke er byggemeldt hos kommunen. Rommene i underetasjen er altså ikke godkjent til rom for varig opphold. Dette har også vært oppe på styremøte i borettslaget, og andelseierne har blitt oppfordret til å søke bruksendring. Det gis ingen garanti for slik bruksendring.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet

med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.06.1954.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen har andel i realsameie (1/6 av 35/966), som består av en ubebygd tomt. Kjøper må dermed fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med eier.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

163 440 (Andel av fellesgjeld)

2 553 440 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 003 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 573 903 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 576 703 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

Kr.56 175,- Beregnet provisjon basert på prisantydning 2 390 000. Fellesgjeld inkludert i beregning.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 6 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 17 900,- Markedspakke
Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar
Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering
Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr
Kr. 3 000,- Visninger/overtakelse per stk.
Kr. 6 570,- Eierskiftegebyr
Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
Kr. 4 500,- Opplysninger fra forretningsfører
Kr. 260,- Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fitt) pr stk

Totalt kr: 123 250,-

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

Oppdragsansvarlig

Lars Erik Sørsgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Ansvarlig megler

Lars Erik Sørsgård
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
lars.erik.sorgard@aktiv.no
Tlf: 401 00 736

Aktiv Haugesund AS, Haraldsgata 117
5527 Haugesund
Tlf: 905 75 590

Salgsoppgavedato

19.06.2025

















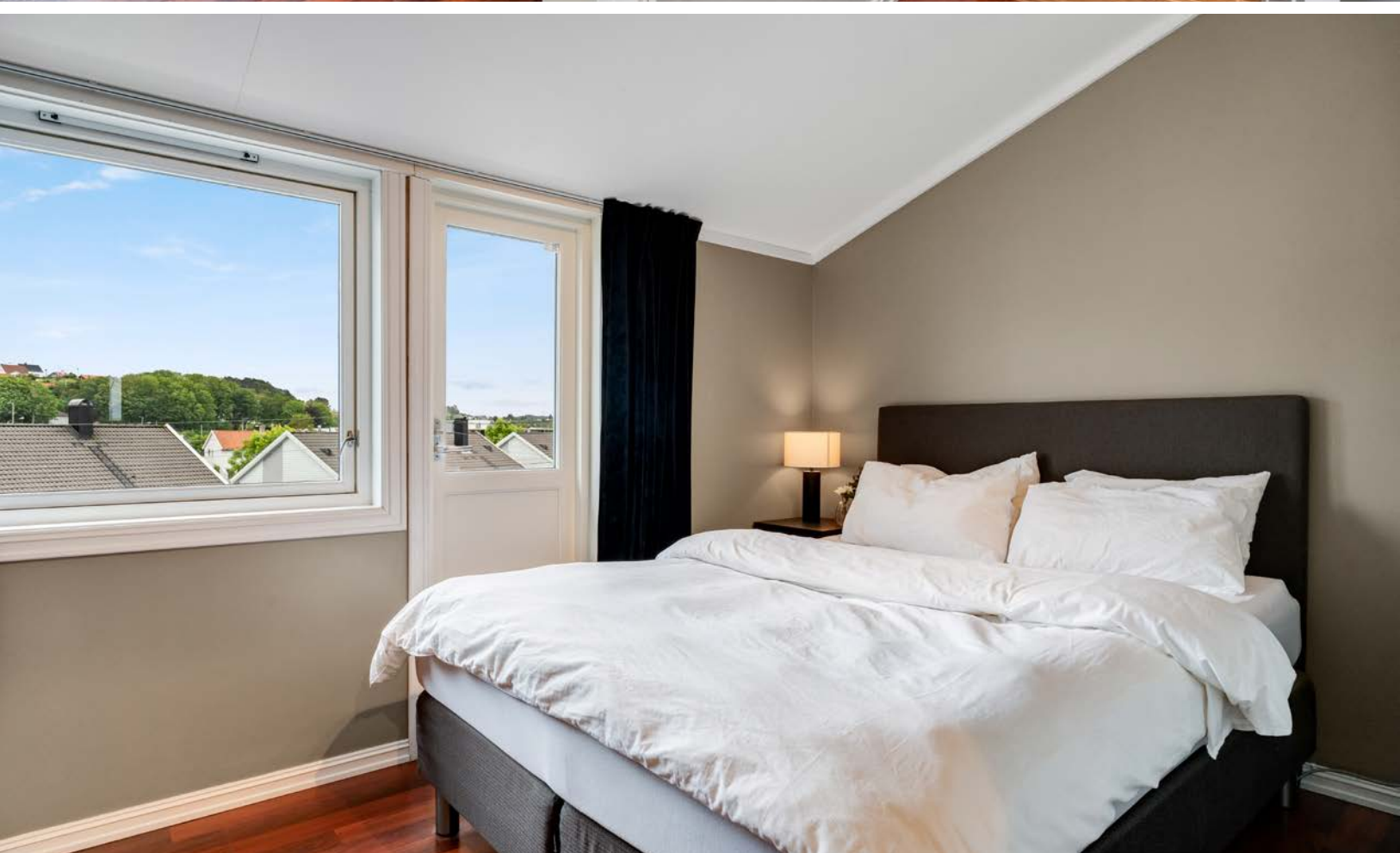




















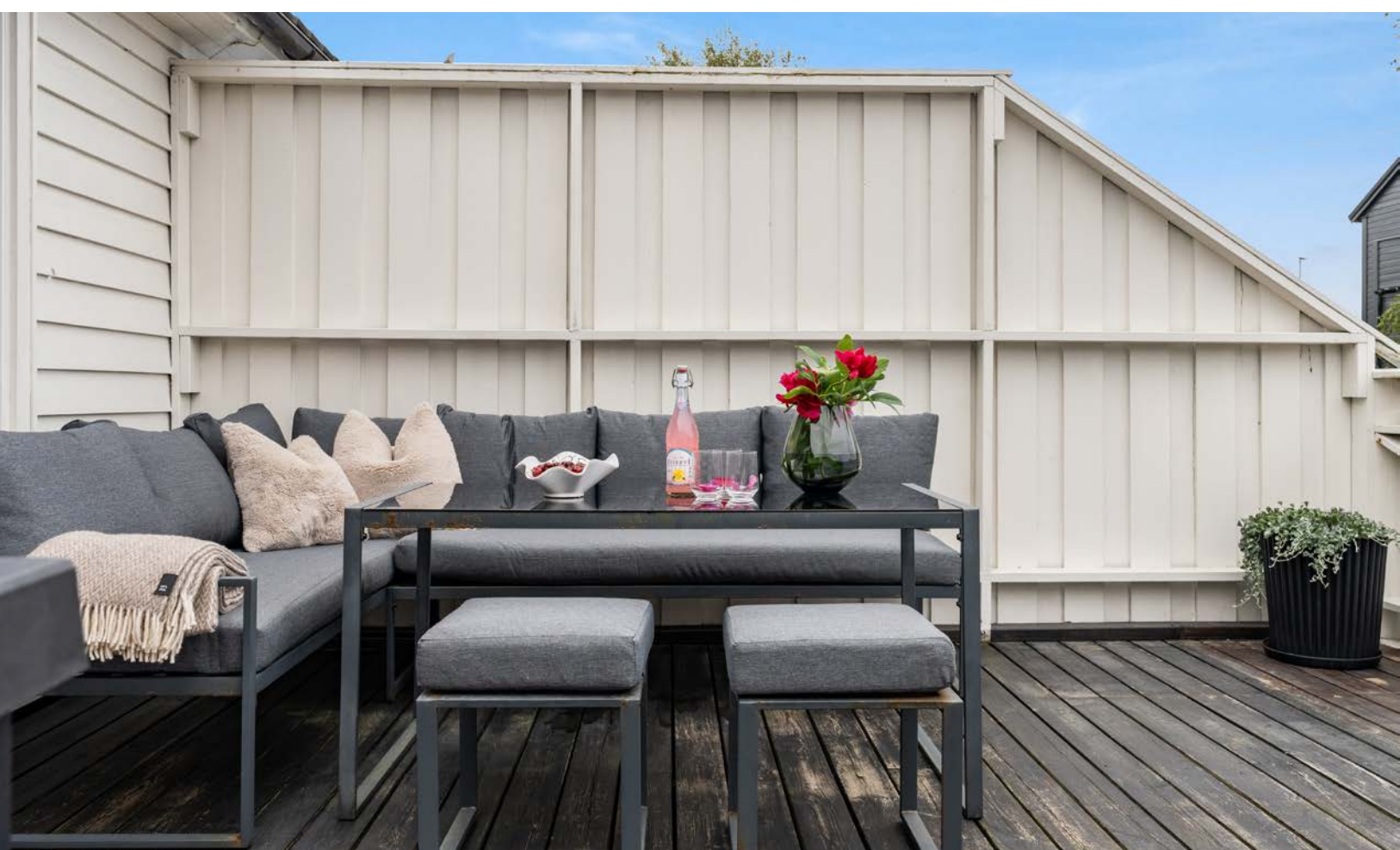
















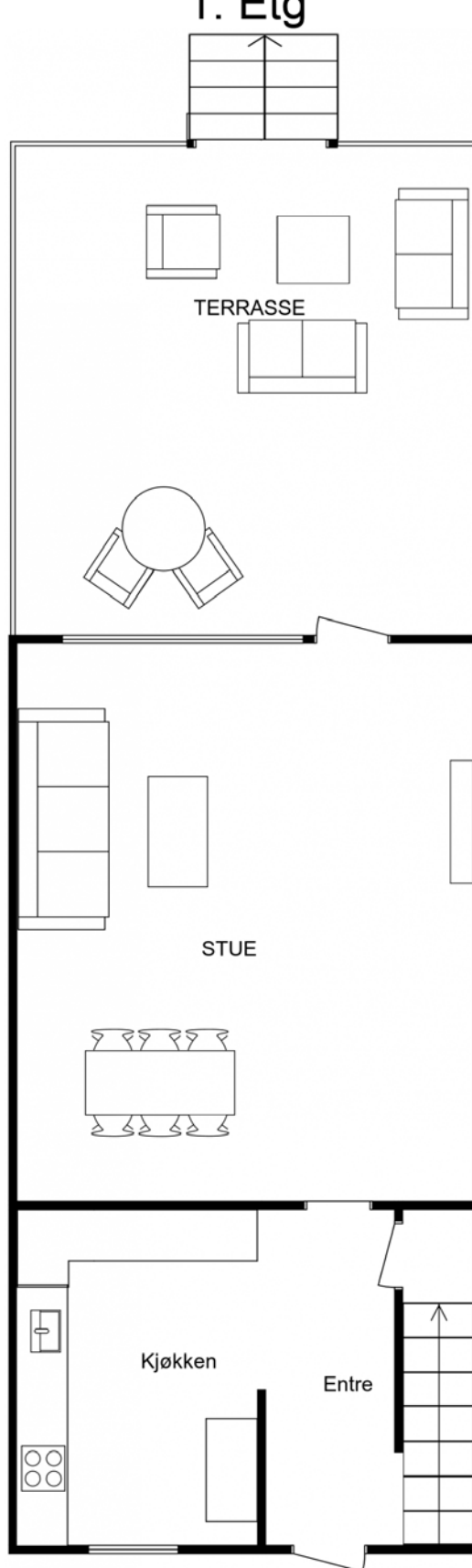


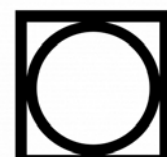
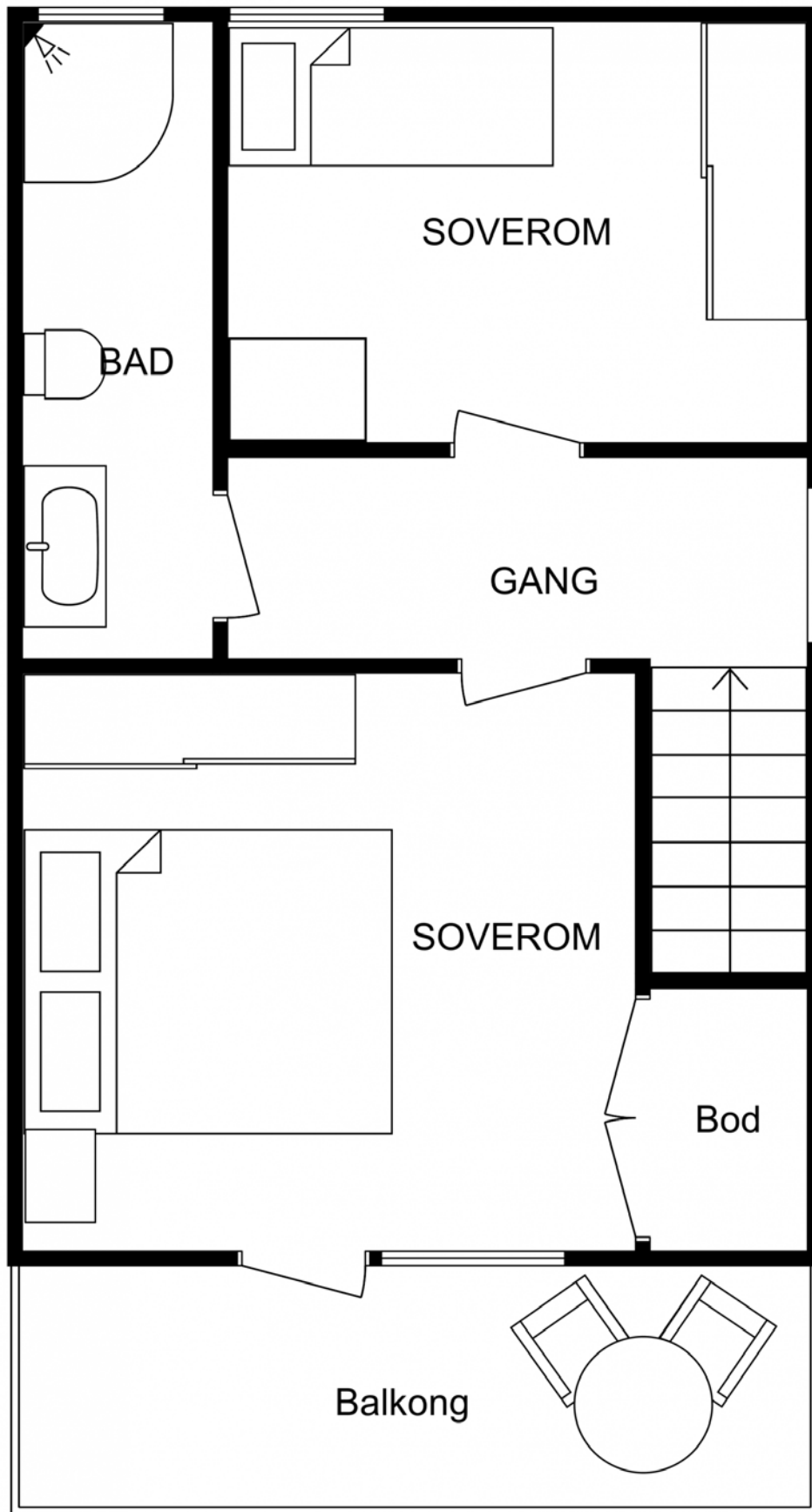




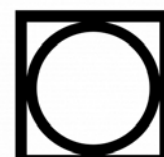
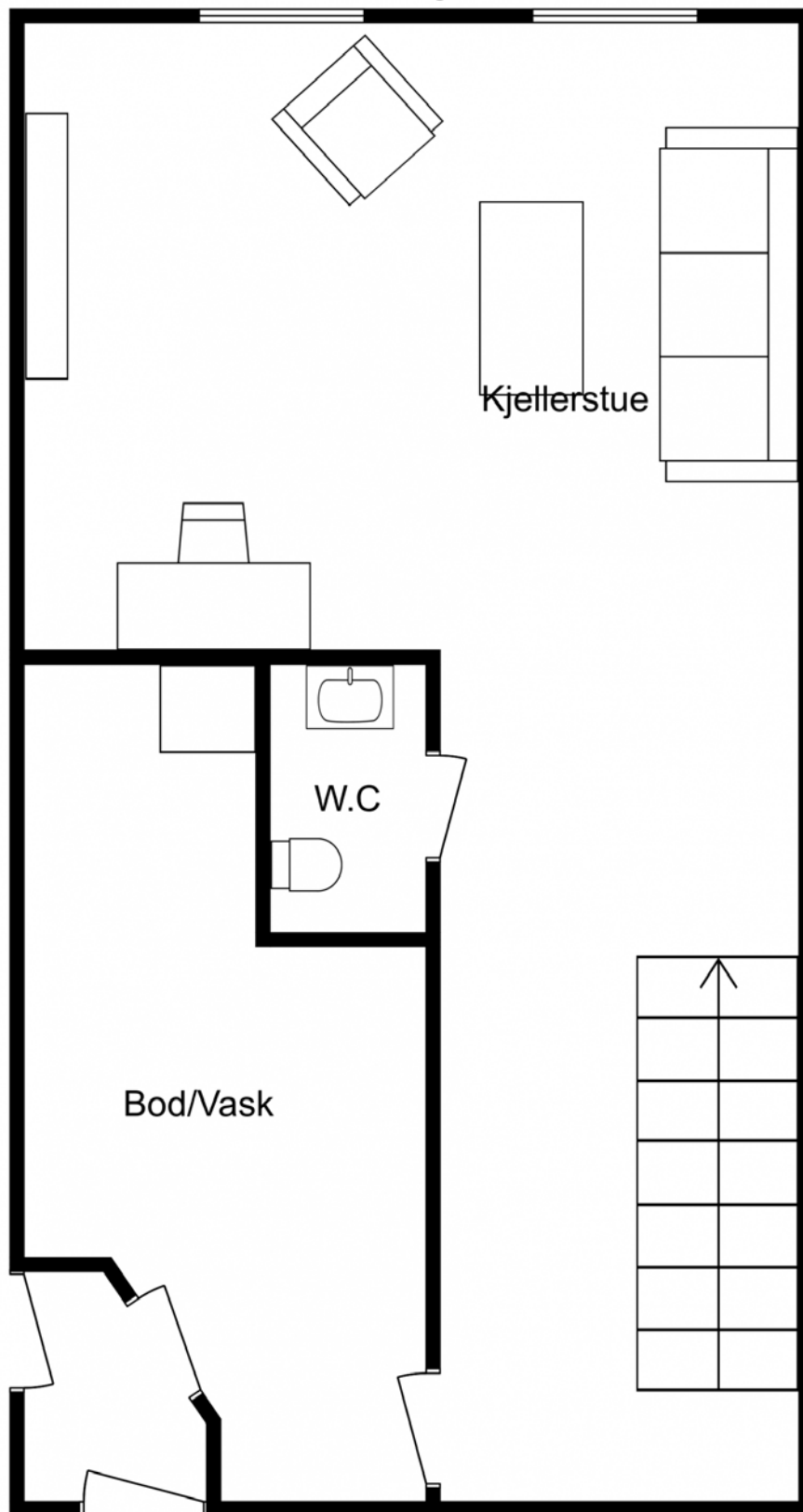








MS



MS

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bøgata 3, 5531 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 35, bnr. 967

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 17.06.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 20474-2951

Referansenummer: JA9296

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:




TM Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom. Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



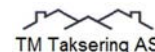
Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

Uavhengig Takstingeniør

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1953.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er teknet med decra metall plater i takpanne kopi.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen tiltak/oppgraderinger i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er noe eldre vindu i 2 etasje mot nord.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er balkong-dør fra 2007 mot vest og fra 2022 til balkong i 2 etasje mot øst.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Eier opplyser at det tidligere var katteluke i terrassedør mot vest 1 etasje, men at dette er blitt tettet med sembrit plate som er en sement-basert fasadeplate.

Terrasser i tre, spaltetekker. Rekkverk i tre. Balkong i 2 etasje mot vest også med spaltetekke og rekkverk i tre.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og i generelt god stand.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radon stråling, iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Det er ikke tilknyttet ildsted.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er etter hulltaking i vegg i kjeller målt fuktverdier på 23%. Det er ingen synlige skader i treverk. Det kan forventes noe kondens når

reisverk og isolasjon er oppført like inntil mur.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet begynner derfor og nærme seg alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Det er baderomsplater og malte overflater på vegger. Malte plater i tak. Det er opplyst at baderomsplater er installert i 2021 og at overflater også er malt i 2021.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 4mm fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig mansjett lignende utstyr i sluket, men denne er montert feil.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet. Spalte i dørblad.

Det er åpne murvegger/seksjonerings-vegg på dette baderommet og hulltaking er ikke nødvendig. Fuktmålinger er utført uten utslag av betydning.

Vaskerom kjeller

Det kan fremlagges dokumentasjon på utbedringer utført på vaskerommet.

Det er malt betong og malte smart-paneler på vegger.

Malt betonggulv. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

Nye sluk lagt i 2021. Ingen tettesjiktet.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er ikke behov for og hullta i dette rommet. Det er synlige betongvegger på store deler av rommet. Områder er fuktmålt uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert induksjons-topp og stekeovn.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Noe merker etter skruer/hengsel, ikke betydelig.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom kjeller - Det er fliser på gulv. Fliser på vegger. Vegghengt vask/møbel med blander. Vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Rør i rør gjelder for nytt våtrom i kjeller, og det er også rør i rør delvis til kjøkken.

Nyere vannrør er installert i 2021.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også fortsatt noe avløpsrør i metall i drift i bygget i dag. Omfang av dette er ikke kjent.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fellesområder i form av asfaltert gårdsrom. Noe plen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

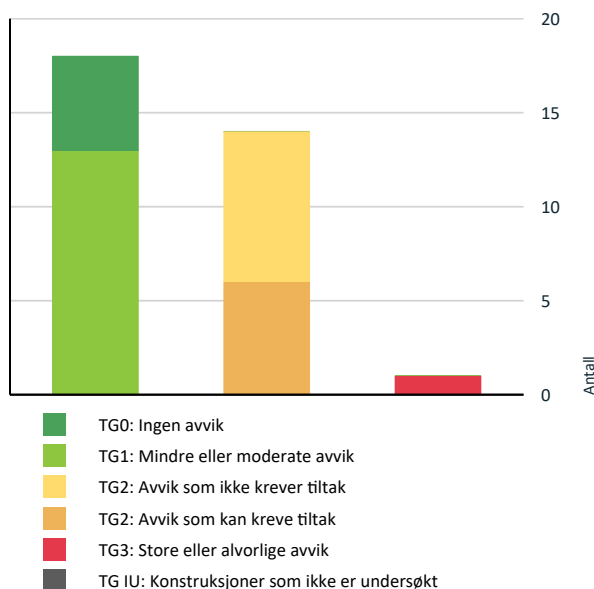
Rekkehus

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

Det er avvik i forhold til at romdeling i kjeller ikke samsvarer med byggemeldt tegning.

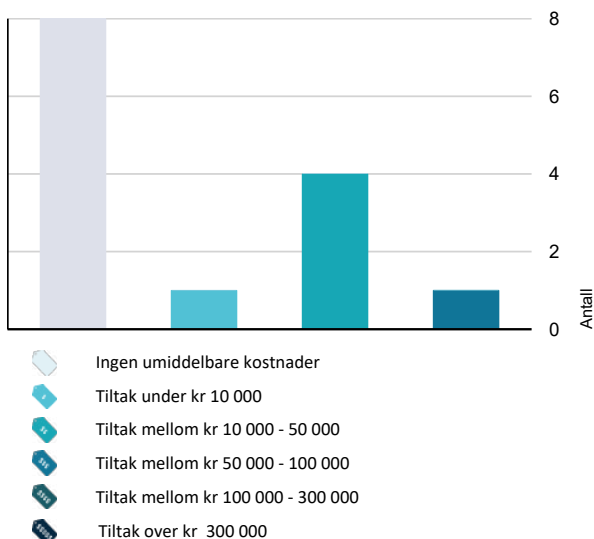
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1953

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er noe eldre vindu i 2 etasje mot nord.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er balkong-dør fra 2007 mot vest og fra 2022 til balkong i 2 etasje mot øst.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Eier opplyser at det tidligere var katteluke i terrassedør mot vest 1 etasje, men at dette er blitt tettet med sembrit plate som er en sement-basert fasadeplate.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, spalเต็ดеккер. Rekkverk i tre. Balkong i 2 etasje mot vest også med spalเต็ดеккер og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk i 2 etasje mot vest måles til 89cm. Kravet i dag er 1 meter eller høyere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det foreligger ingen krav om utbedring. Påregn normalt vedlikehold da det er noe utvendig slitasje på rekkverk og overflater generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det foreligger vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Dette kan undersøkes med styreleder.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og i generelt god stand.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.
Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er usikker radon stråling. iht. til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:

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

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Det er ikke tilknyttet ildsted.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollrende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Alle sider er ikke tilgjengelige.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er tilknyttet ildsted.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er etter hulltaking i vegg i kjeller målt fuktverdier på 23%. Det er ingen synlige skader i treverk. Det kan forventes noe kondens når reisverk og isolasjon er oppført like inntil mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

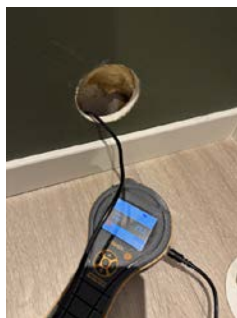
Det er påvist fuktverdier på inntil 23% etter hulltaking, men det er ingen synlige skader i treverk/overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes og holde området under oppsyn og vurderes tiltak om avviket skulle eskalere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappene er oppført etter de gjelde krav som forelå på oppføringstidspunktet av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det foreligger ingen krav om utbedring av påviste avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet begynner derfor og nærme seg alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater og malte overflater på vegger. Malte plater i tak. Det er opplyst at baderomsplater er installert i 2021 og at overflater også er malt i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våt sone, men dette er beskyttet av tett kabinett. Det er ufagmessigheter ved installasjon av baderomsplater men også ved sokkelfliser ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet fremstår oppgradert av forrige eier som egeninnsats. Oppgradering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 4mm fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Oppgradering kan ikke utelukkes. Dette baseres på manglende dokumentasjon og også u-fagmessig montering av fliser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er synlig mansjett lignende utstyr i sluket, men denne er montert feil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre soil sluk hvor levetiden er utløpt. Ukjent bruk av membran og også manglende dokumentasjon. Feil installasjon av mansjett i sluk som øker faren for fukt i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Da det er konstatert feil montering av mansjett i sluk, i tillegg til at sluket er gammelt og det foreligger ingen dokumentasjon, kan ikke oppgradering av dette rommet utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Hold utstyret under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet. Spalte i dørblad.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpne murvegger/seksjonerings-vegg på dette baderommet og hulltaking er ikke nødvendig. Fuktmålinger er utført uten utslag av betydning.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Det kan fremlegges dokumentasjon på utbedringer utført på vaskerommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt betong og malte smart-paneler på vegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Malt betonggulv. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke vanntett sjiktet på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes og installere vanntett sjiktet på gulv slik at rommet får omtale som et våtrom. Det er pr i dag ingen tette-sjikt i gulv. Kan også eventuelt avgrenses med oppkant for bod-del.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nye sluk lagt i 2021. Ingen tettesjiktet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettesjiktet i gulv på dette vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres vanntett belegget på gulv. Kost for dette er oppgitt i avsnitt under gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for og hullta i dette rommet. Det er synlige betongvegger på store deler av rommet. Områder er fuktmålt uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert induksjons-topp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Noe merker etter skruer/hengsel, ikke betydelig.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTRROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller - Det er fliser på gulv. Fliser på vegger. Vegghengt vask/møbel med blander. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er ikke ventilert. Det er ikke spalte under vegghent toalett som skal synliggjøre eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det kan påregnes utbedring av ventilasjonsløsning på dette rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk. Rør i rør gjelder for nytt våtrom i kjeller, og det er også rør i rør delvis til kjøkken.

Nyere vannrør er installert i 2021.

Årstall: 1953 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også fortsatt noe avløpsrør i metall i drift i bygget i dag. Omfang av dette er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Avvik gjelder utelukkende for rør som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

! TG 0 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

! TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
2021
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?
Ja
Det foreligger dokumentasjon på arbeider som er utført i nyere tid i denne boligen. Tavlen er også oppgradert.
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, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av dette anlegget.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brennvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

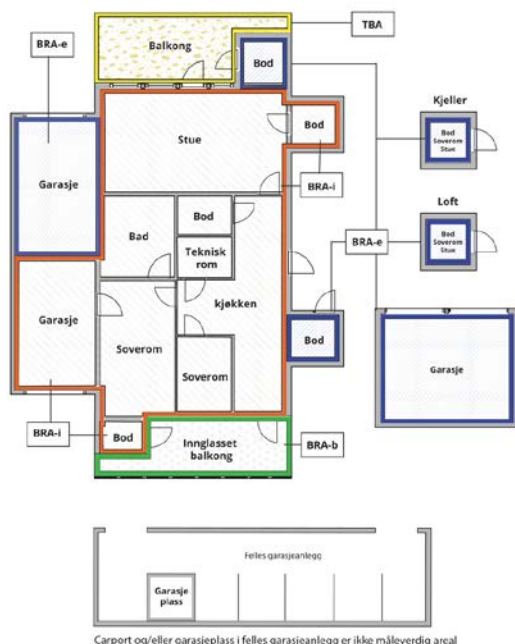
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	27			27	5
1. Etasje	42	6		48	20
Kjeller	36			36	
SUM	105	6			25
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kott		
1. Etasje	Gang m/trapp, Kjøkken, Stue, Trapperom	Bod(utvendig)	
Kjeller	Entré, Vaskerom, Gang m/trapp, Kjellerstue, Toalettrom, Kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik i forhold til at romdeling i kjeller ikke samsvarer med byggemeldt tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeider på vaskerom i kjeller rør og elektro-arbeider. Arbeidene kan dokumenteres.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Windu på soverom mot nord/vest slipper ikke inn tilstrekkelig lys. I henhold til teknisk forskrift er krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet. Det er ikke kontrollert om rom i kjeller er bruksendret.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	103	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Jonas Kallevik Dybdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	967		0	1153.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bøgata 3

Hjemmelshaver

Valhall Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0104/VALHALL BORETTSLAG	955092546	H0104		Dybdal Jonas Kallevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikker. Relativt sentrumsnært.

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.

Om tomten

Fellesområde som er asfaltert. Noe privat hage med plen.

Tinglyste/andre forhold

Det er utvendig bod. Denne boden er ikke inngående kontrollert eller fuktsøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1953

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JA9296>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250184	
Selger 1 navn	
Jonas Kallevik Dybdal	
Gateadresse	
Bøgata 3	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5531
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sr bank 1
Polise/avtalnr.	28825216

Document reference: 1509250184

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp nye rør og ny sluk Har perm på alt som er gjort fra tidligere eier, alt fra bilder og fakturaer

Arbeid utført av

Aibel

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet sluk, perm med dokumentasjon på alt som er gjort

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Står i perm

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alle jobb dokumentert i Perm

Arbeid utført av

Helgevold og Aibel

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt arbeid er dokumentert i Perm

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250184

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Inngått avtale mellom tidligere eier og resten av huse eier i rekke om bygging av parkeringsplass- alt dette står i Perm som vil ligge fremme ved visning

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1509250184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Dybdal	d3a71645331377681a7b65 f5d3f42fe18ba23ca1	30.05.2025 13:17:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250184

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Bøgata 3 - Nabolaget Valhallblokkene/Kolonihaugen - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Bøgata	2 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.2 km	
Haugesund Karmøy	15 min

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.)	11 min
296 elever, 14 klasser	
0.9 km	
Lillesund skole (1-7 kl.)	17 min
405 elever, 20 klasser	
1.5 km	
Brakahaug skole (1-7 kl.)	21 min
163 elever, 8 klasser	
1.8 km	
Håvåsen skole (8-10 kl.)	7 min
420 elever, 16 klasser	
0.7 km	
Karmsund videregående skole	12 min
750 elever, 42 klasser	
1 km	
Haugaland videregående skole	17 min
815 elever	
1.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Extra Karmsundgata	9 min
Recharge Shell Karmsundgata	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

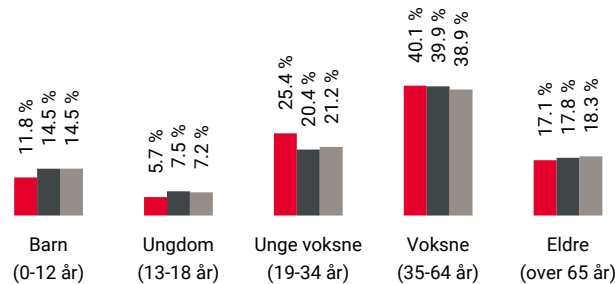
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhallblokkene/Kolonihaugen	812	500
Haugesund	49 898	24 645
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hemmingstad barnehage (0-5 år)	4 min
51 barn	
0.4 km	
Espira Bjørgene barnehage (0-5 år)	9 min
84 barn	
0.8 km	
Lysskar barnehage (0-5 år)	12 min
26 barn	
1 km	

Dagligvare

Kiwi Salhusvegen	10 min
PostNord	
0.8 km	
Meny Karmsundgata	9 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

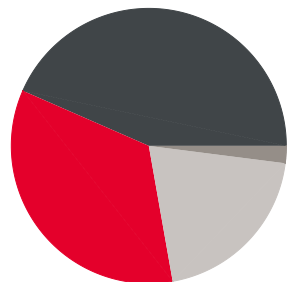
⚽ Hemingstad balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Bo vel balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🏃 CrossFit Haugesund 9 min 🚶

🏃 Haugesund Aerobic & Tr.senter avd. ... 10 min 🚶

Boligmasse



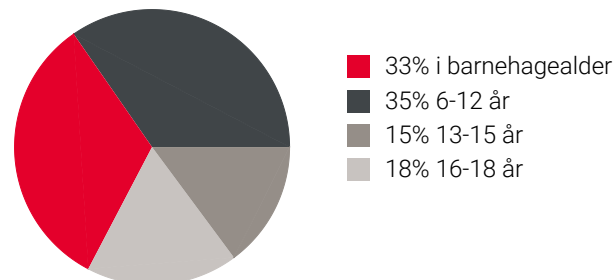
34% enebolig
43% rekkehus
2% blokk
20% annet

Varer/Tjenester

📦 Combisenteret 5 min 🚗

🏪 Apotek 1 Karmsundgata Senter 9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

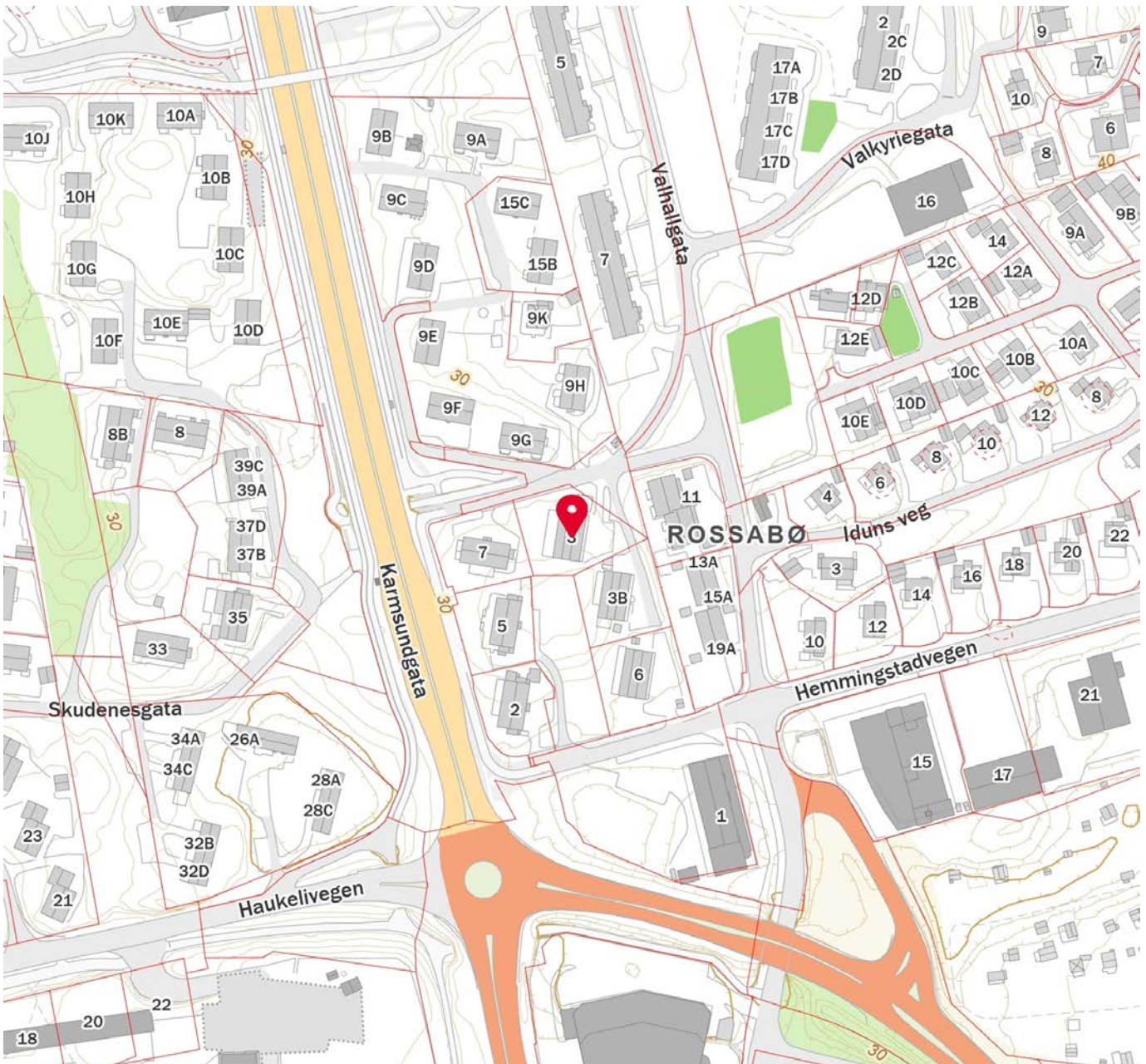
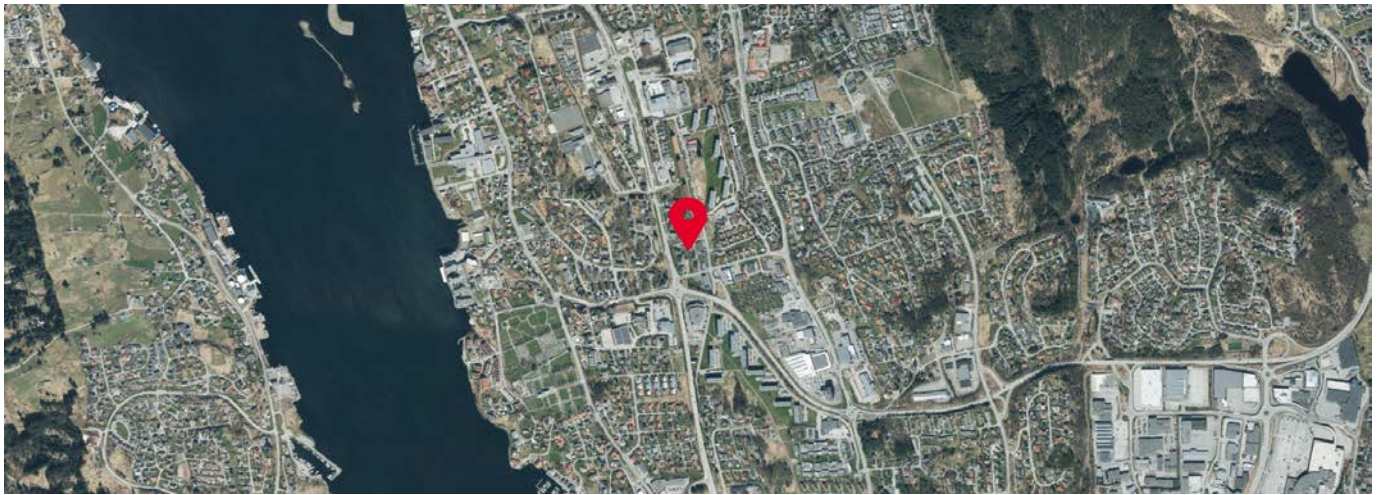


0% 61%

Valhallblokkene/Kolonihagen
Haugesund
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



VEDTEKTER

For Valhall borettslag org. nr. 955 092 546

vedtatt på generalforsamling 5. april 1963, sist endret den 28. april 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valhall borettslag med forretningskontor i Haugesund er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bytt til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-3 Enerett til bruk

Boligene i Bøgata 3 og Bøgata 3B har avtalt enerett til bruk av fellesareal (uteområde/plen). Det er skrevet avtaler/kontrakt i hvert hus om dette som beskriver det nærmere.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik

som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

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

(4) Andelseier har vedlikeholdsplikt og utskiftingsplikt av rom som andelseier selv har bekostet innredet og som ikke er innredet fra opprinnelig byggeår. Dette gjelder rom fra opprinnelig byggeår som ikke er godkjent eller egnet til boligformål eks bod, vaskerom og andre rom som ligger under bakkenivå.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 12.06.25 Side 1 av 2

Valhall Borettslag	V ³ r ref.:	2170/12	Fjdselsdato eier:	02.10.1998
Bd GATA 3	Type:	Frittst ³ ende borettslag		
5531 HAUGESUND	Eiere:	Jonas Kallevik Dybdal		
Organisasjonsnr: 955 092 546	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 500		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Fellesutgifter		4 500
	Fellesutgifter	(1.500,00 i Mai. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	163 440	Gjeld siste ³ rsoppg.:	208 069
Klient ajourf. l ³ n:	1 961 281,12	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 998 566

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 96660141348, BoligBanken ASA

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.06.2025: 5.85% pa.

Antall terminer til innfrielse: 168.6

Saldo per 12.06.2025: 1 961 281

Andel av saldo: 163 440

Første termin/første avdrag: 31.03.2022 (siste termin 31.05.2039)

L³ net Mj IKKE refinansieres. Borettslaget bnr heller ta opp et nytt l³ n. N³ r dette l³ net er innfridd(30.06.39) S KAL alle enheter ha like felleskostnader(1/1).

4: Nrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Kringeland

Adresse: Bd GATA 3

Postnr/-sted: 5531 HAUGESUND

Telefon: Mob.: 92431281

E-post: valhall@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	208 069	Andre inntekter:	5
Annen formue:	16 468	Utgifter:	12 470	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1952

G³ rds/bruksnr: 35/967

Bygningstype: Vertikaldelt Firemannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP863516
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	20.11.1952	SS Bnr:	H0104
Etasje:	3 plan	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier borettslag		
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Dato utkjrt: 12.06.25 Side 2 av 2

Valhall Borettslag	V³ r ref.: 2170/12	Fjdselsdato eier: 02.10.1998
Bd GATA 3	Type: Frittst³ ende borettslag	
5531 HAUGESUND	Eiere: J onas Kallevik Dybdal	
Organisasjonsnr: 955 092 546		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

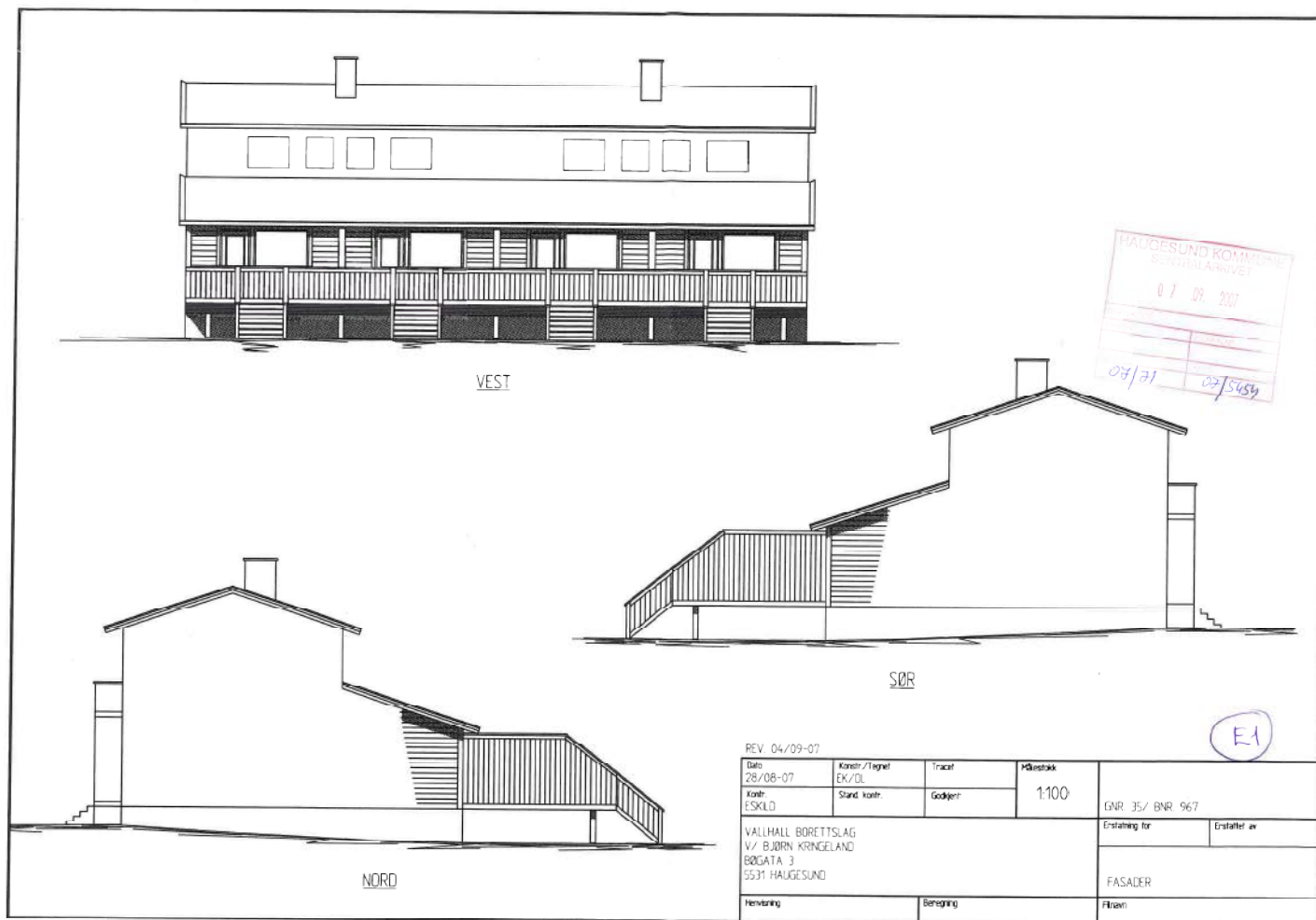
Kollektivt tilknyttet Haugaland Kraft med Altibox og internettpakke
Borettslaget har HMS-systemet Vestbo HMS.

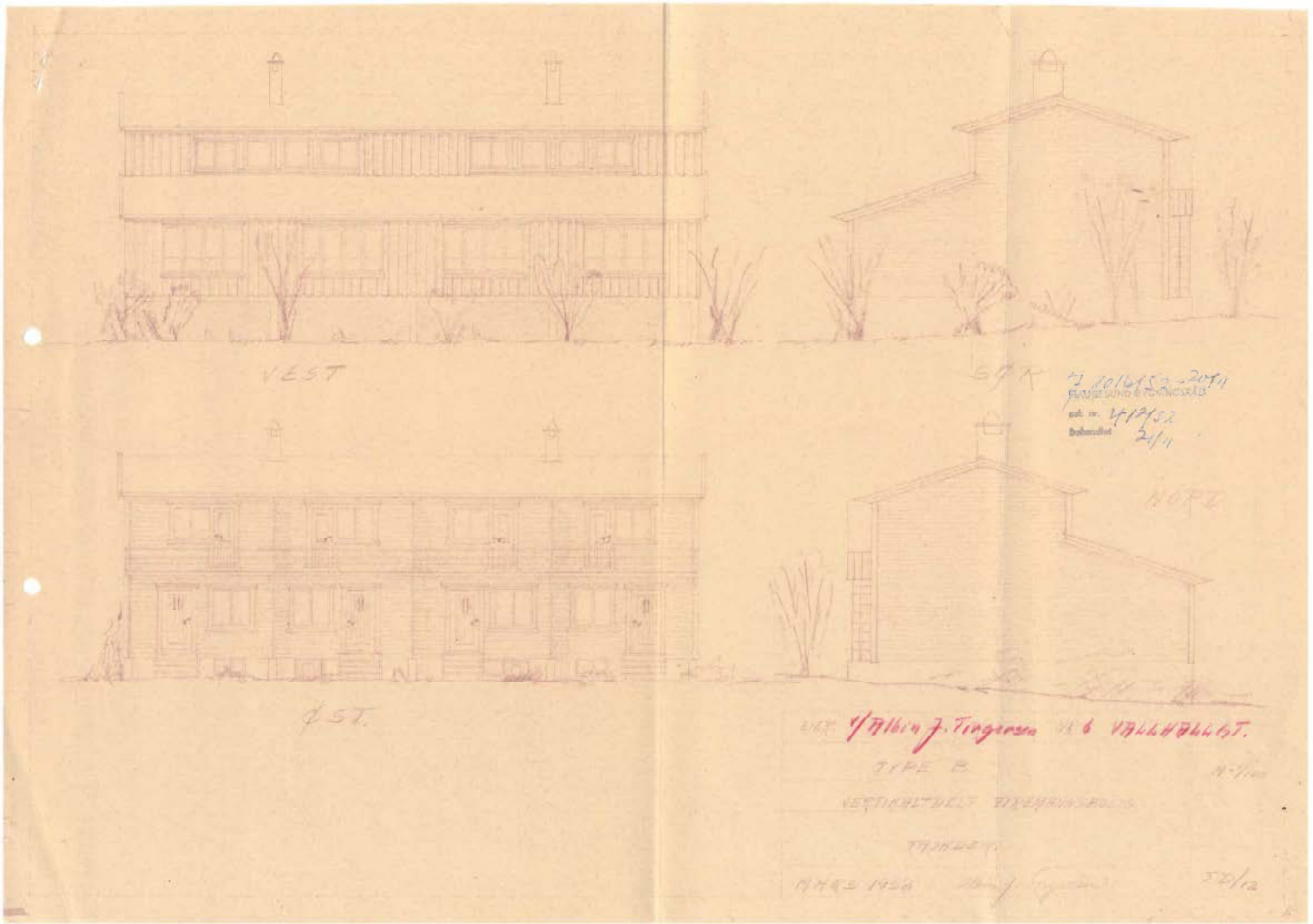
Annen informasjon:

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

Sted: _____ Dato: _____

J onas Kallevik Dybdal
Andelseiers underskrift







M/SA

Ludvig Eriksen A.s. - Haugesund
445

L. nr. 51/54

Ferdigattest.

Byggemelding av 20/11-52 vedr. Nybygg- vertikalt delt 4.m.bolig
 på nr. 34.c. Hemmingstadvegen
 Byggherre A/L Valhall Ansvarsh. Torkel Lindland
 21/11-52 412/52
 godkjent sak Dept. ---

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

i 2 etasjer + kjelder + Loft.

Bebygget grunnflate 182,5 m² + garasje for -- biler -- m².

Bygget inneholder
 og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	4	1	1					
II		2		1	1			

Oppvarming: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 4-6" x 6" a 3 etg.

Ildsteder: 2 vaskekomfyrer

I kjelleren: på loft:

4 ovner

i 1ste etasje: i 4de etasje:

i 2den etasje: i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 4/6-54. 19

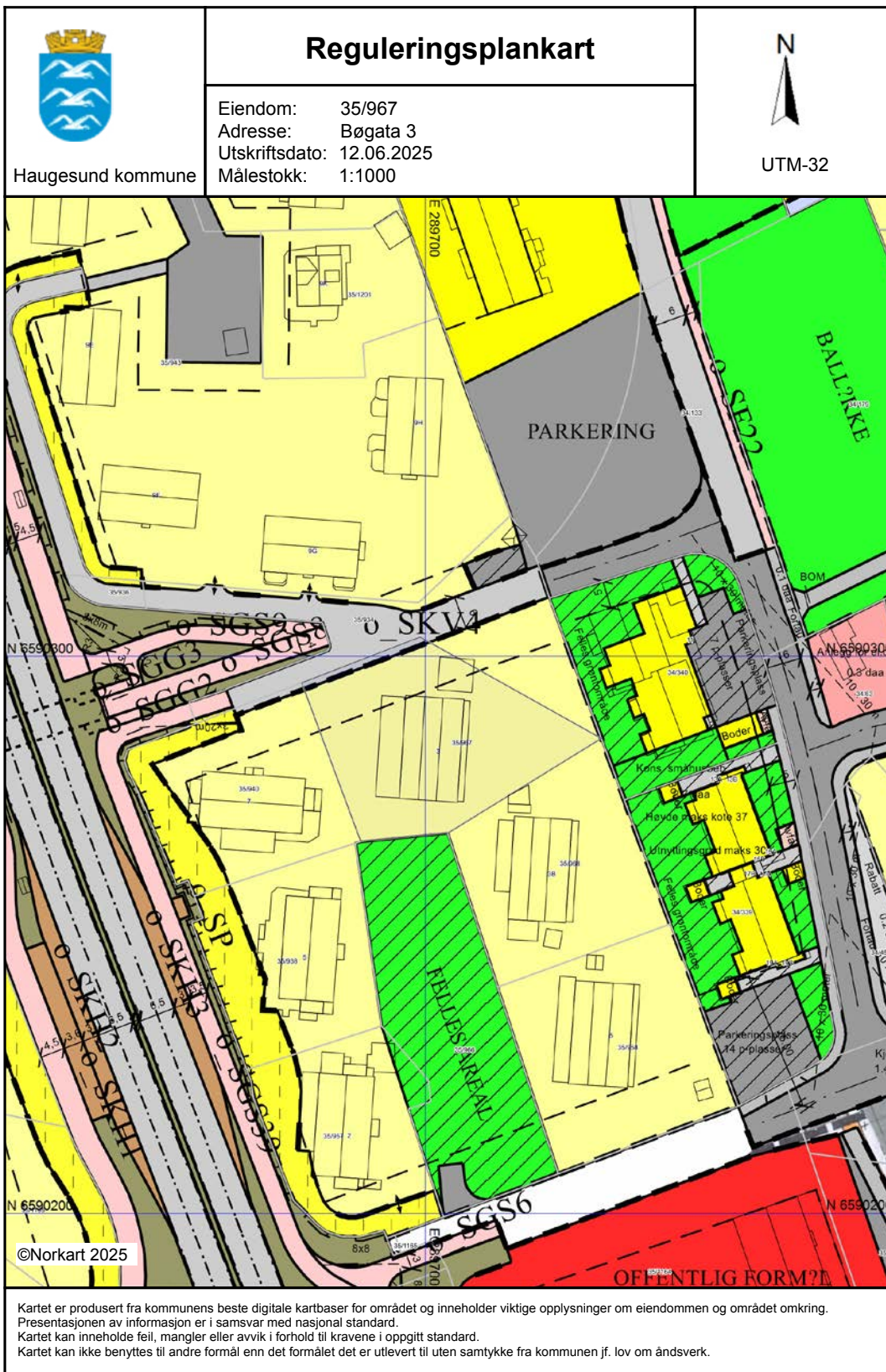
Per Frøiland

Bygningssjef.

kst.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Jonsen
 Bygningskontrollør



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985 Abc Påskrift plantilbehør

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Garsjer i boligområder
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Friområder
-  Anlegg for lek
-  Anlegg for telekommunikasjon
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårdsplass
-  Felles grøntanlegg
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Boligbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Leskur/plattformtak
-  Kollektivholdeplass
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Sikringsgjerd
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spene
-  Avkjørsel
-  Tunnelåpning
-  Abc Påskrift feltnavn
-  Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Abc Påskrift bredde
-  Abc Påskrift radius



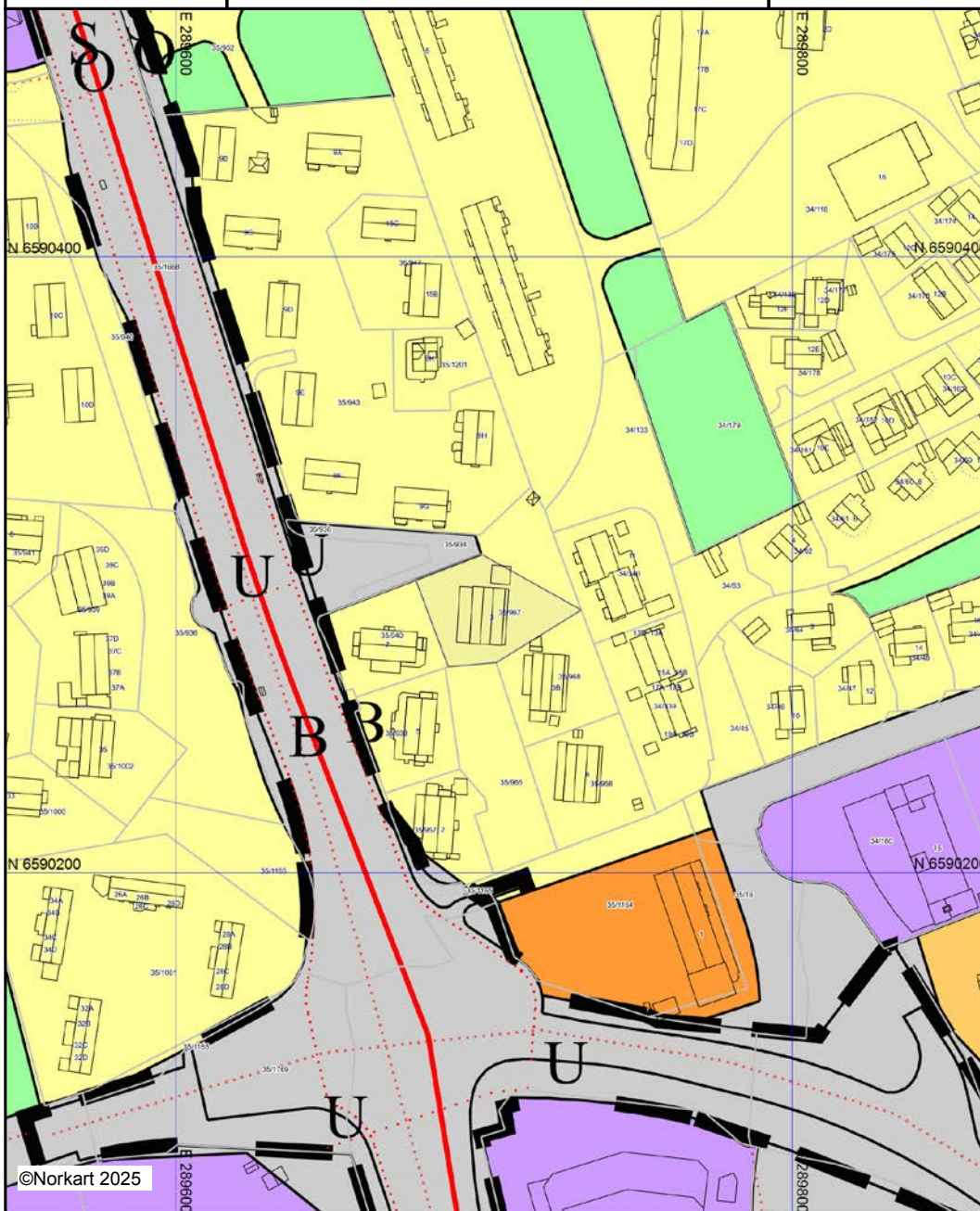
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/967
Adresse: Bøgata 3
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

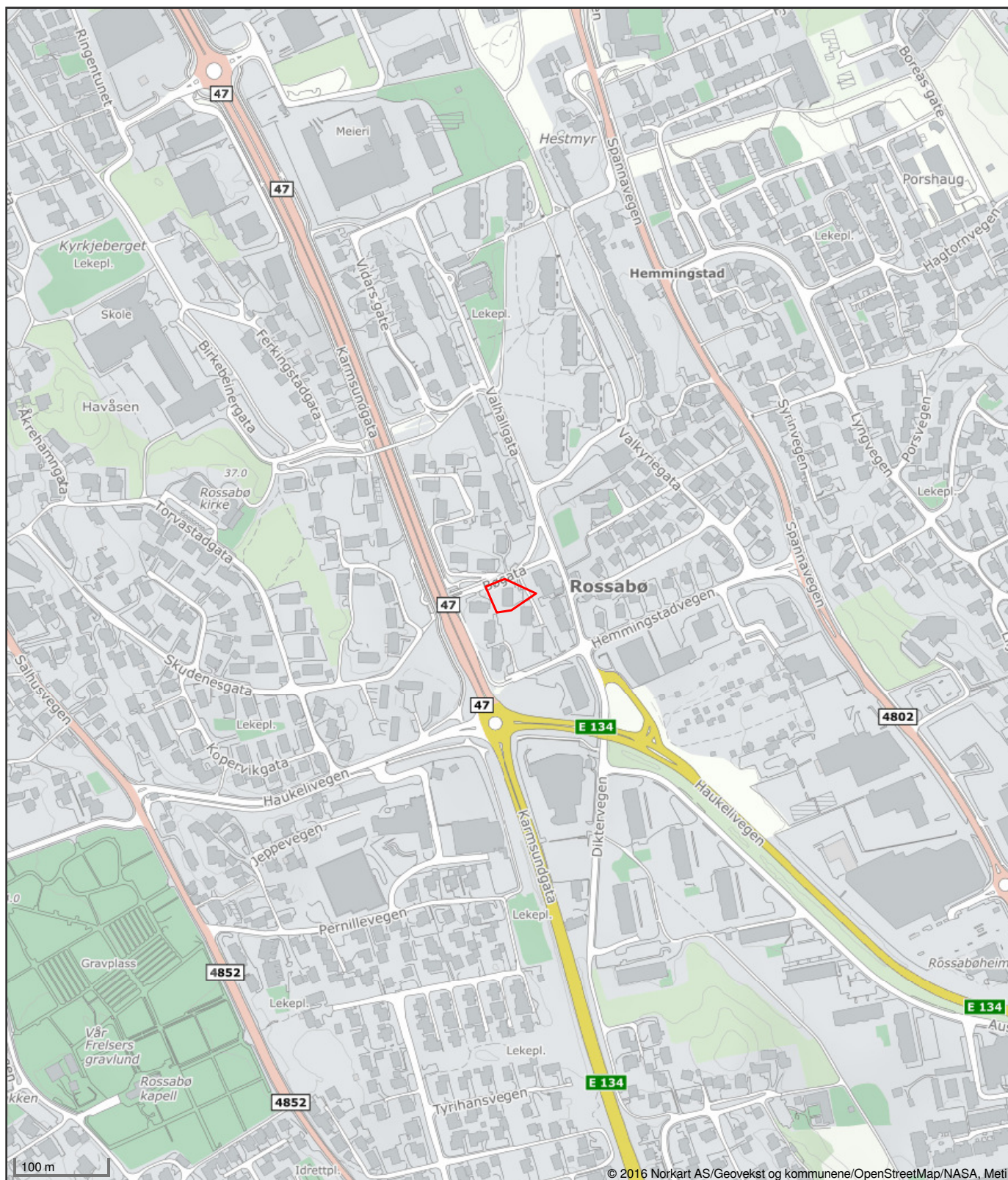
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg - nåværende
	Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

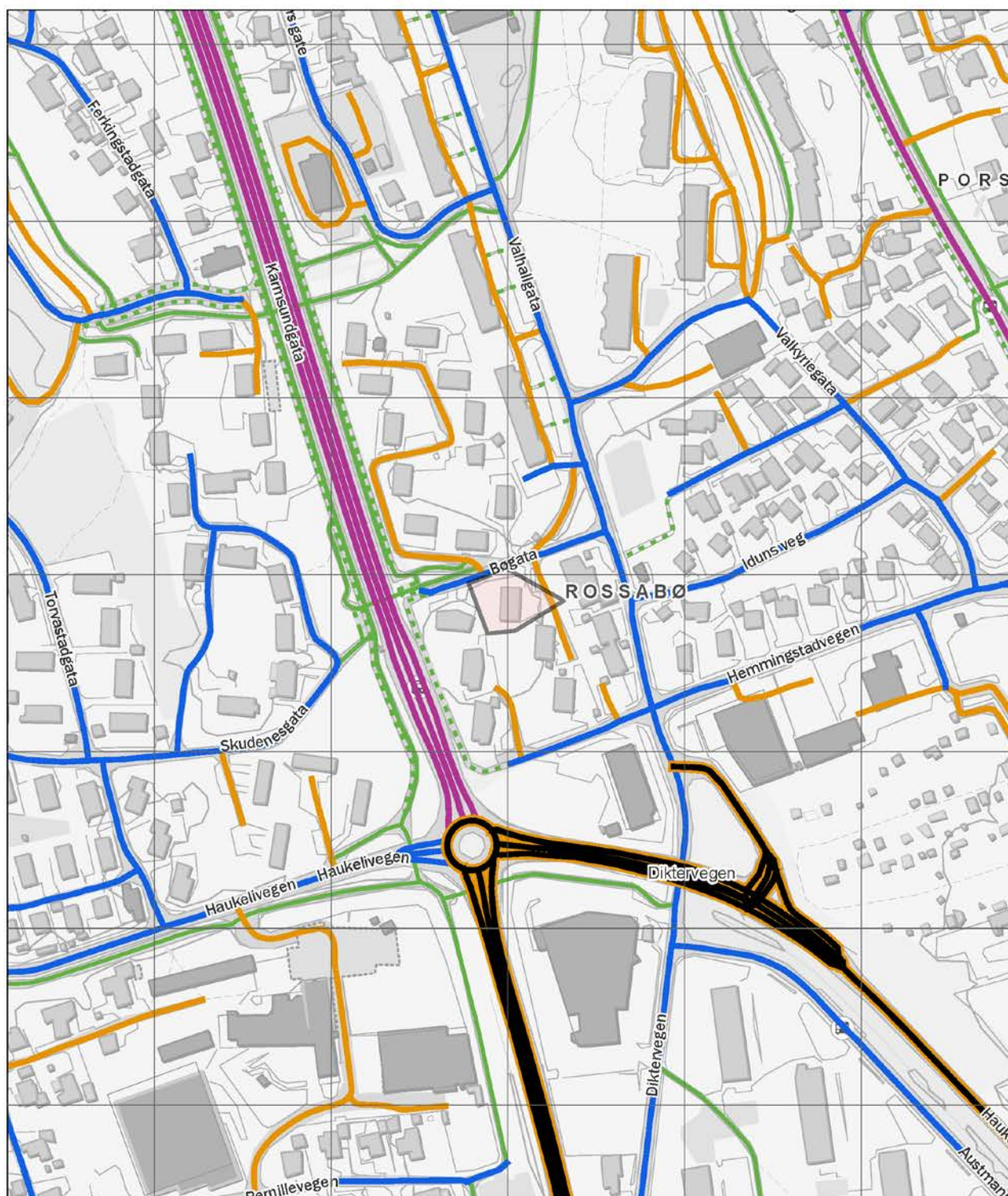
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
	Gang-/sykkelveg bro - framtidig
	Sykkelveg - framtidig
Abc	Påskrift arealformål/arealbruk

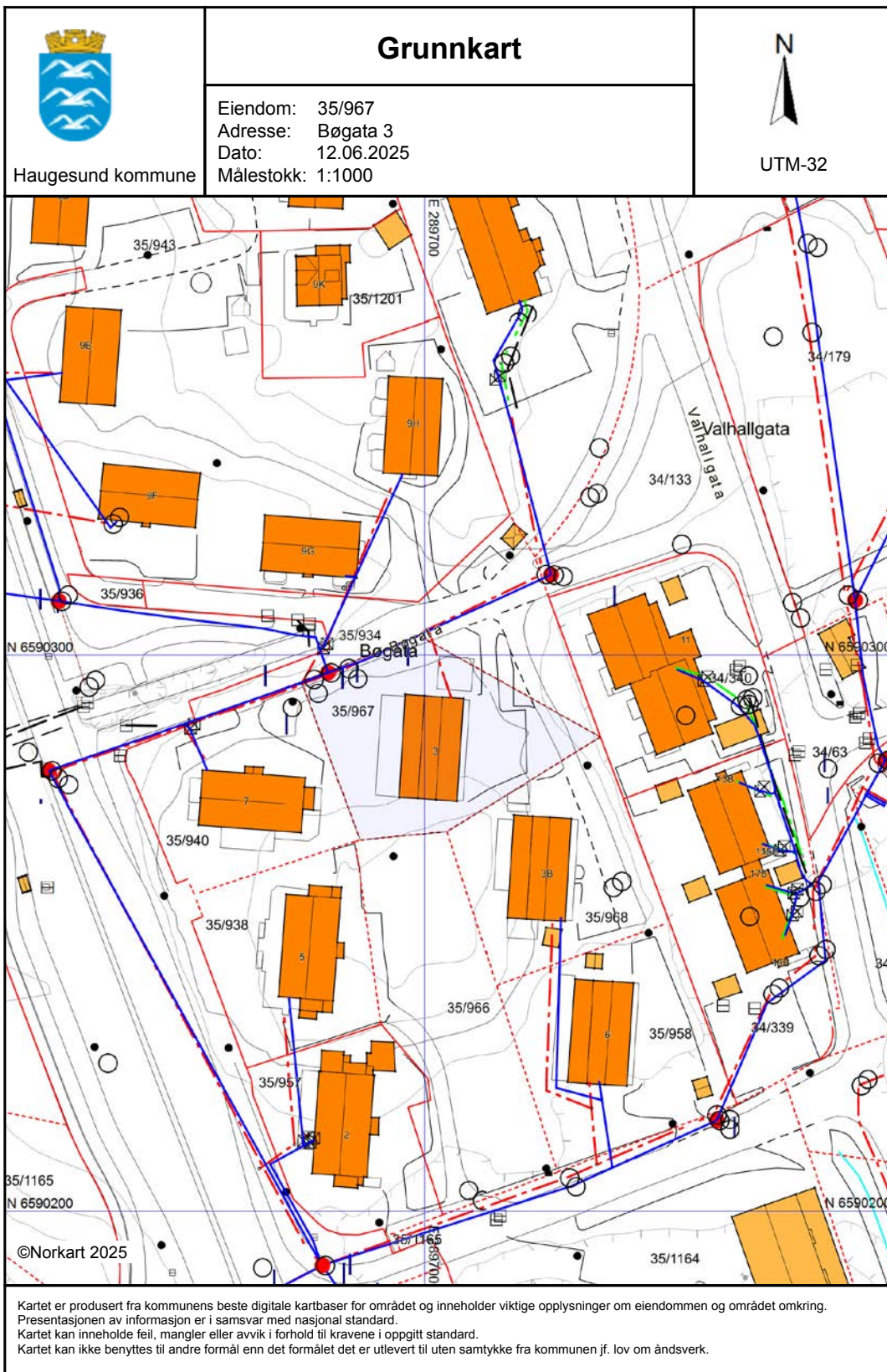


Oversiktskart for eiendom 1106 - 35/967//



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





Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
- Ahr** Gårds- og bruksnummer

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant i tunnel
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Vegdekkekant

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

-  Fordelingsskap
-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

-  Veggroft åpen

Bygninger

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

Adresser

- Ahr** Adressepunkt tekst
- Ahr** Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Ahr** Fritekst

Vann og avløp

-  Avløp felles
-  Drensledning
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Trasepunktledning



Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/967
Adresse: Bøgata 3
Utskriftsdato: 12.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring



Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014–2030

Veiledere for uterom

10.08.2015



Innhold

Bestemmelser og retningslinjer fra kommuneplanens arealdel

På side 2 – 5 finnes bestemmelser og retningslinjer (utdrag fra kommuneplanens arealdel) for krav til uterom.

Veileder til uterom

På side 6 - 13 finnes veileder til uterom samt dokumentasjonskrav for uterom til reguleringsplaner (s. 13).

Forord

Gode uterom er viktig for helse og for uformelle møter på tvers av aldersgrupper. Attraktive fellesarealer kan danne naturlige møteplasser og levende steder som innbyr til opphold, lek og fysisk aktivitet. Denne veilederen er ment å gi utdypende informasjon om retningslinjer og bestemmelser som finnes i kommuneplanens arealdel.

Hva er uterom?

Med uterom menes både uterom som er felles for beboerne og uterom for den enkelte boenhet. Uterom er sammenhengende utearealer, som oppfyller en rekke krav, der skal sikre gode forhold for uteaktivitet, lek og opphold. På felles uterom etableres det leke-/aktivitetsplass når prosjektets størrelse genererer krav om det.

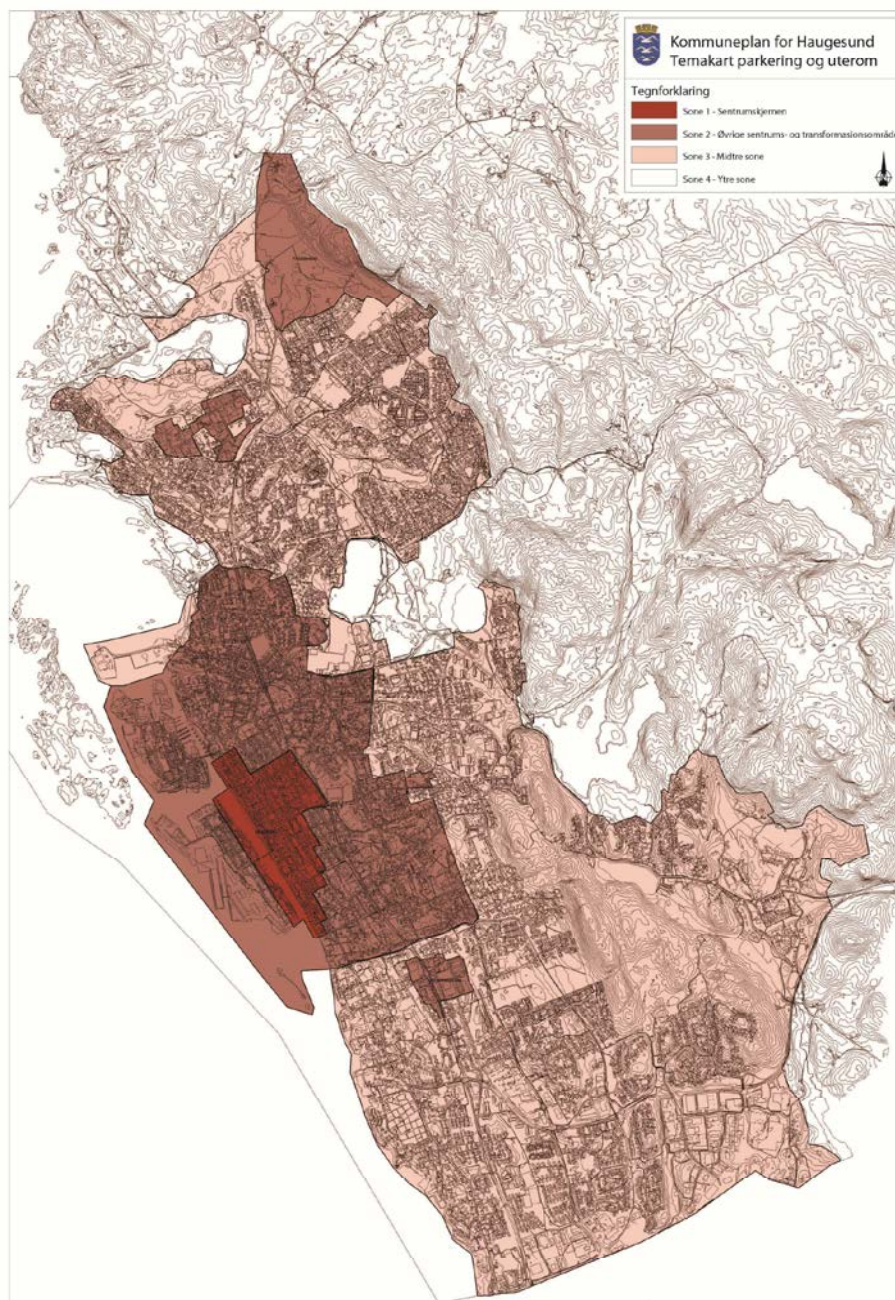
I TEK 10 betegnes minimumskrav til uterom som:

Minste uteoppholdsareal (MUA) (§5-6)

Når uttrykket "minimumskrav til uterom" blir brukt ulike steder i veilederen er dette bare et annet uttrykk for MUA "minste uteoppholdsareal".

UTRDRAG FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL s. 19

Uteoppholdsareal og lekeplasser



Figur 1 - Sonekart

§ 39 Generelt

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivarettatt.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

§ 40 Privat uteoppholdsareal

For eneboliger og tomannsboliger er det krav til minste privat uteoppholdsareal i tabell 1. Dette arealet skal være på terreng. For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

Minste krav til privat uteoppholdsareal				
Grunnlag per	Boligtype	Sone 1	Sone 2	Sone 3 og 4
Boenhet	Enebolig	100 m ²	100 m ²	150 m ²
Boenhet	Tomannsbolig	75 m ²	75 m ²	75 m ²
Boenhet	Sekundærbolig	50 m ²	50 m ²	50 m ²
Boenhet	Kjedehus/rekkehus	25 m ²	25 m ²	25 m ²

Tabell 1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i tabell 2.

Minste krav til felles uteoppholdsareal			
Grunnlag per	Boligtype*	Sone 1	Sone 2,3 og 4
Boenhet	Kjedehus Rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	16 m ²	30 m ²

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal

**Det henvises til Veiledning: Grad av utnyttning – Beregnings- og måleregler, Kommunal og Moderniserings-departementet, for detaljert definisjon av typologier*

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. Tabell 3. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold, ref. støyforskrift T 1442, og være skjermet mot trafikk og forurensing. Felles

uteoppholdsareal skal være plassert på terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggeteknisk forskrift.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Det bør legges til rette med leegger og overbygde sitteplasser.

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter, innenfor sone 1, kan krav til felles uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. I øvrige områder med krav til høy utnyttning (minimum 6 boliger pr. dekar) kan opptil 50 % av samlet krav til felles uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	Krav
4-25 boenheter:	Minimum 150 m ² stor nærlekeplass/møteplass innenfor en avstand på 50 m.
25-150 boenheter:	I tillegg krav om minimum 1500 m ² stor områdelekeplass innenfor en avstand på 150 m.
150-600 boenheter:	I tillegg krav om minimum 2500 m ² stor aktivitets-/ballplass innenfor en avstand på 400 m.
600-1200 boenheter:	I tillegg krav om minimum 6000 m ² stort rekreasjonsområde/aktivitetspark innenfor en avstand på 500 m.

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder.

§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

I sone 1 kan 50% av kravet til opparbeidelse av felles lekeplass og uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom innenfor 150 m fra boligen.

For prosjekter i nær gangavstand (maks 500 m) til lokalsentra kan 50% av arealkrav til felles uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

Se side 12 for generelle retningslinjer til lekeplassinnhold, utstyr, utforming og tilgjengelighet.

Se side 13 for dokumentasjonskrav til uterom i plan- eller utbyggingsforslag.

VEILEDER TIL UTEROM

Minimumskrav og beregningsgrunnlag

Minimumskrav til samlet uterom bestemmes ut i fra lokalisering, type bolig og antall boenheter eller per 100m² BRA til boligformål.

Se tabeller side 3 og 4 og sonekart side 2.

Definisjon av BEREGNINGSGRUNNLAG (BRA boligformål) for minste uteoppholdsareal (MUA):

BRA til boligformål = BRA fratrullet areal til parkeringsplasser og overdekket areal som er avsatt til uteoppholdsareal (som for eksempel balkonger). Annet bruksareal under terreng enn parkering skal regnes inn. Det vises til Miljøverndepartementets veileder "Grad av Utnytting". Beregningsmåten skal bare brukes til å beregne grunnlaget for parkerings- og minimum krav til uterom. Den skal *ikke* brukes til å beregne utnyttingsgrad, det vil være i strid med lovverket.

Tiltak som fører til opprettelse av nye boenheter, herunder bruksendring eller oppdeling av bolig til flere boenheter, utløser i seg selv ikke kravet til uteoppholdsareal så lenge det totale bruksarealet ikke øker. En utbygging kan imidlertid føre til at uterommet blir for lite, eller får uakseptabel kvalitet.

Areal som **IKKE** defineres som uterom

For å tilfredsstille barnas behov for et oppvekstmiljø ved fortetting må nærmiljøkvalitetene planlegges like grundig som boligene. Nærmiljøets kvalitet er spesielt viktig for fysiske aktiviteter og sosialt samvær. Dette betyr at fortetting og den bymessige boligbebyggelsen må utformes slik at området blir en god plass å bo, og gir et tilfredsstillende oppvekstmiljø.

Det er ikke alt ubebygget areal som kan regnes som uterom. Med uterom menes arealer som kommunen har vurdert som egnet til uteoppholdsareal i det fri for, og som oppfyller bestemte krav til arealstørrelse og kvalitet.

På neste side fremgår en punktliste over arealer som ikke defineres som uteareal.

Areal som IKKE er regnet som uterom:

- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse.
- Små, usammenhengende areal med en uhensiktsmessig form, som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner som sittegruppe, lekeutstyr, spill, trampoline og lignende
- Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot støy, luftforurensing og visuelle forstyrrelser
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides åkebakke med nødvendige tilleggsareal.
- Areal som ikke oppfyller sol og støykrav
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig (eksempel takterrasse med begrenset antall oppganger).
- Innglassede balkonger og terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter
- Arealer i for lang avstand fra boligen, mer enn 50 meter, og/eller uten trafiksikker atkomst fra boligen.

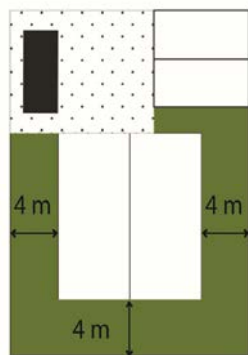


fig. 1

?

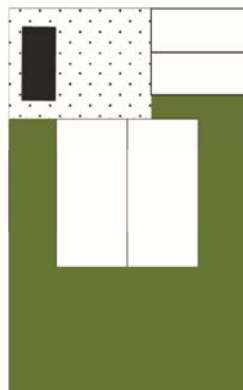


fig. 2

✓

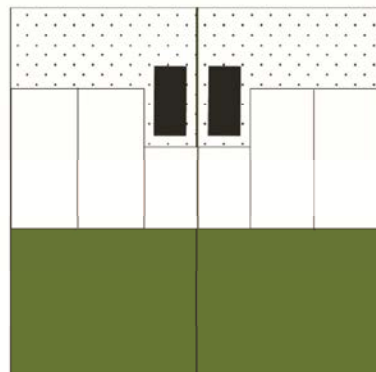


fig. 3

✓

✓

Fig. 1 Eksempel på kant-/restareal på 4 m og mindre enn 4m vurderes *ikke* som gode uteoppholdsarealer.

Fig. 2 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Fig. 3 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Kvalitet og komfort

Når det gjelder felles uteoppholdsareal skal det være en bra møteplass for alle. Det bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek/spill på tvers av aldersgrupper slik at voksne, eldre og barn med ulike ferdigheter gis mulighet for å delta i aktivitetene. Arealet skal være sammenhengende og ha stort nok areal til å romme de planlagte funksjonene. Uteoppholdsarealer med aktivitetsarealer bør også ha tilstrekkelige sidearealer og buffersoner.

Generelt for felles uterom er at de fungerer som uformelle møtesteder for beboerne i et område. Fellesområdene bør utformes slik at de kan brukes alle årstider.

Godt lokalklima

Solrikt og godt skjermet

Uteoppholdsarealet bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst. Hensynet til solinnfall i forhold til naturlig topografi og omgivelser har derfor betydning for plasseringen av bebyggelsen på tomte.

Det er særlig viktig at felles uterom har maksimalt med sol særlig på ettermiddag og kveldstid, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. I enkelte tilfelle vil hensynet til byform, for eksempel kvartalsstruktur og plassering av bebyggelse i byggelinje kunne veie tyngre enn hensynet til sol på uterommene.

Areal som skal brukes til stille opphold og rekreasjon, som balkonger og terrasser, bør helst lokaliseres slik at deler av det er uten sjenerende innsyn fra naboer eller gangstrøk, utsikt bør vektlegges.

Vind, le og vegetasjon

Området bør være godt skjermet mot vind og forurensing slik at en skaper et lunt og attraktivt uteareal. Ved beplantning skal en unngå svartelistede planter og allergivennlige alternativer velges så langt det er mulig.

Mellom privat uterom og felles uterom bør det være en halvprivat buffersone med vegetasjon og lignende.

Overvann

Håndtering og drenering av overvann bør i størst mulig grad håndteres på uterom og på egen grunn. I større utbyggingsprosjekter kan dette med fordel integreres som en kvalitet i felles uterom. Arealene til felles uterom bør legges til rette slik at en får et attraktivt grønt areal som kan håndtere lokalt overvann, og brukes som kvalitet og eventuelt utgangspunkt for lek.

Støy

For å skape et godt miljø på uteoppholdsarealet bør det tilstrebes lavest mulig støynivå. Byggeforskriftens krav om støynivå under 55 d på uteoppholdsareal legges til grunn for alle uterom. For den rent private delen av uterommet kan støyforholdene imidlertid vurderes opp mot andre hensyn, for eksempel solforhold.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten bør tilfredsstille kravene i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Røyking på lekeplasser bør unngås og askebeger bør settes utenfor området

Renovasjonsanlegg

Det er hensiktsmessig å unngå å legge renovasjonsanlegg i direkte nærhet til lekeplasser. Dette for å unngå å skape sjenerende lukt, tiltrekke rotter og for å tilstrebe et så godt miljø som mulig.

Forurensset grunn

I områder der det er mistanke om forurensset grunn må nødvendige tiltak settes inn. Henviser til krav gitt i kommuneplan.

Høyspentanlegg

En bør følge en varsomhetsstrategi når det gjelder lokalisering av boliger og lekeplasser inntil kraftledninger/trafokiosker og andre høyspentanlegg. Henviser til krav gitt i kommuneplan.

Uteoppholdsareal foran bilparkering

Gårdsrommene i kvadraturen har tradisjonelt begrenset omfang, samtidig som det skal dekke flere funksjoner med hensyn til adkomst, renovasjon og opphold. Der stedlige forhold gjør det umulig å oppfylle normene for både parkering og uteopphold, når det gjelder bruksendring til bolig eller når antallet av boligenheter øker i eksisterende bebyggelse, skal uteoppholdsareal prioriteres foran bilparkering.

Se bestemmelser og retningslinjer s. 4-5.

Kvalitet, tilgjengelighet og estetikk

Lokalisering

På egen grunn

Felles uterom skal i utgangspunktet avsettes på egen grunn. I enkelte områder kan det være vanskelig å få dekket arealkravet til uterom på egen tomt. Kommunen kan derfor i enkelte tilfelle godkjenne at deler av felles uterom legges til eksisterende eller planlagte kommunale friområder. Før det tas stilling til dette, skal det foreligge en konkret vurdering av den samlede samfunnsmessige nytten på kort og lang sikt. Forhold som skal vektlegges er tilgjengelighet til offentlige friområder i bydelen sett i forhold til befolkningstetthet, andre gruppers bruk av friområdene, arealets egnethet, trafiksikker adkomst, samt økte driftsutgifter for kommunen. Adkomsten bør kunne legges slik at det faller naturlig å passere området til og fra boligen.

Alle slike forslag skal forelegges kommunens driftsansvarlige og avdeling for byutvikling, som skal uttale seg til forslaget.

Økt bruk av eksisterende friområder medfører større belastning og slitasje. Arealene må derfor gjøres tilstrekkelig robuste til å tåle en mer intensiv bruk med for eksempel bedre kvalitet på overflatedekke, vegetasjon, utstyr mm. Det bør stilles konkrete krav i planbestemmelse eller som vilkår ved dispensasjon i en byggesak, om opparbeiding/forsterkning av arealet og etablering av trafiksikker adkomst.

Best mulig tilgjengelig

Uteoppholdsareal bør lokaliseres på terreng for å gi best mulig nærhet til omgivelsene og et allsidig terreng som er brukbart til ulike aktiviteter.

På tak?

Felles uterom kan lokaliseres oppå tak, for eksempel oppå parkeringskjeller eller næringsbygg, dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, gangveier og gater. Felles uterom kan i tillegg vurderes plassert på tak i områder med krav til høy utnyttning, hvis det kan oppnås god tilgang, og gode sol-, støy og miljøforhold. Uterommene bør utformes mest mulig tilgjengelig for alle brukere slik at det blir like naturlig for alle å benytte arealet. En bakdel for de litt eldre barna kan være at de ikke får naturlig kontakt med andre barn i nærmiljøet uten å gjøre avtale. Takterrasser som ligger inntil boligfasader oppleves tryggere enn takterrasser oppe på åpne tak. Det må dimensjoneres med jordoverdekning (50-100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær.

Nær bolig

Bolignære arealer gir bedre tilgjengelighet og større brukbarhet enn arealer som ligger i avstand fra boligen. Bolignærhet er svært viktig for små barn, eldre og personer med ulike typer funksjonshemming. Bolignære areal gir bedre oversikt og dermed større trygghet for brukerne av uteoppholdsarealet. Blokker og bygårder bør helst ha solrike sittegrupper og benker nær inngangsdørene. Felles uterom med sittegruppe bør derfor ligge så nært inngangsdør eller gangvei til bolig som mulig.

I nærhet til grøntområder

Felles uteoppholdsareal bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det skapes større sammenhengende grøntområder hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette kan også være gunstig for det biologiske mangfoldet.

Universell utforming

I utformingen av felles uterom skal i hovedsak følge standard for universell utforming. Det bør dermed alltid tilstrebes å oppnå god tilgjengelighet for alle potensielle brukere. Områdene bør opparbeides slik at alle aldersgrupper og brukere enkelt kan komme til og bruke arealene aktivt, mest mulig uavhengig av alder og fysikk. De ulike sonene i uterommet bør gis en klar avgrensing slik at det er enkelt å orientere seg.

I byggeteknisk forskrift stilles det spesifikke krav om universell tilgjengelighet for enkelte typer uteoppholdsareal ved boliger.

Estetikk

Terreng og stedstilpassing

Felles uterom skal steds-/terreng tilpasses og sikres høy og holdbar kvalitet. Det skal være fokus på stedstilpasning av materialer, utforming og beplantning.

Beplantning

Beplantningen må være veloverveiet i forhold til innhold, plassering og beplantningstyper, som på kort og lang sikt øker områdets kvalitet og komfort.

Sikkerhet og barns behov

Ved krav om gjerder og/eller underlag bør muligheten for å bruke naturlige materialer, vegetasjon, tre, sand etc. undersøkes.

Arealer som er godt egnet for barn er vanligvis godt egnet for alle. Det kan derfor ofte tas utgangspunkt i barns behov når kvaliteten på uterom skal vurderes.

Kvalitet, størrelse og variasjon

Når det oppstår krav til lekeplasser bør de uansett type og størrelse tilrettelegges som en god og attraktiv møteplass for alle. Nedenfor følger retningslinjer for innhold, utstyr utforming og tilgjengelighet.

Nærlekeplass/møteplass

Arealene bør utformes og utstyres slik at de fremmer både fysisk aktivitet og lek for de minste barna. Lekeplassen bør ha en lun oppholdsplass og det bør etableres vegetasjon for at området blir en attraktiv grønn lomme i boligbebyggelsen. I spesielle tilfeller kan det vurderes å slå sammen slike lekeplasser for å øke kvaliteten i stedet for å opprette flere med minimalt utstyr. Småbarns lekeplasser har størst krav til trafiksikkerhet mellom bolig og lekeplass. Små barn skal ikke være nødt til å krysse veg med mye biltrafikk for å komme til lekeplassen.

Områdelekeplass

Lekearealene bør utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet, lek og samhandling for større barn. Lekeplassen bør utstyres slik at den innbyr til varierte muligheter for lek, spill og utfordringer. Lekeplassen bør ha en lun oppholdsplass og det bør etableres vegetasjon slik at området blir en attraktiv grønn lomme som innbyr til samhandling mellom barn og voksne. Kratt og skogholt bør beholdes og etableres fordi de ofte er et spennende flerbruksområdet for større barn.

Aktivitet/ballplass

Det skal avsettes plass til ballfelt. En større ballplass på ca. 40x60 meter bør være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønne strukturen, helst innen 400 meter fra boligen på trafiksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger. I tilknytning til banen bør det så vidt mulig innpasses områdelekeplass.

Rekreasjonsområde/ aktivitetspark

Områdene skal være variert for bredest mulig aktivitet og de skal være tilgjengelig for større bydelsboligområder. Det må legges vekt på mulighet for å bevare naturskapte forhold.

Innovative kvalitetsløsninger

Det skal være plass til nye innovative løsninger. Det vil si at gode eksempler på tilrettelegging av uteoppholdsareal med høy kvalitet på mindre areal enn det fastsatt i kravet, kan vurderes og godkjennes innen rimelig avviksmargin. Slike fravik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon til byggesak. Uteoppholdsareal på lodd bør ha gode forbindelser til gate eller andre tilgrensende byrom.

Dokumentasjon

I et plan- eller utbyggingsforslag skal det gå klart og tydelig fram hvordan både arealkravene og kvalitetskravene til uterommet er oppfylt.

Illustrasjons- og/eller utomhusplan

I en plansak skal det derfor ligge ved en illustrasjonsplan. I en byggesak skal det ligge ved en utomhusplan. Disse planene skal på en entydig måte vise hvordan arealkravet og kvalitetskravene er oppfylt. Planene skal være målsatt og høyde satt og vise terrenghøyder, terrengbehandling, veger og parkeringsplasser. Planen skal også vise bebyggelse med angitte innganger, vegetasjon, vise avgrensning av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper samt prinsipper for materialbruk (myke og harde flater).

I en kommunedelplan eller områdeplan kan det være hensiktsmessig kun å reformulere areal- og kvalitetskravene i form av planbestemmelser og stille krav om illustrasjonsplan i detaljregulering.

BRA grunnlag (beregnet grunnlag for uteromskrav)

Grunnlag (se s. 6) for å beregne kravet til uteoppholdsareal skal være angitt i m² BRA i planbeskrivelsen til en reguleringsplan. Det skal alltid beregnes iht. *Byggeteknisk forskrift*.

Sol/skyggediagram

I plan- og byggesaker med boliger skal det ligge ved sol/skyggediagram som viser forholdene etter utbygging for minst disse to tidspunkt.

kl. 15.00 ved vårjevndøgn

kl. 18.00 ved sommersolverv

Det bør dessuten vises snitt i retning SV-NØ som viser solhøyden på innslag tidspunktet. I diagrammet skal det tas hensyn til skygge fra bebyggelse og fra skog.

Kvalitet og lesbarhet

Materialet skal ha en god teknisk kvalitet og god lesbarhet.

Planforslag som ikke viser hvordan uteromskravene oppfylles kan bli avvist.

Medvirkning av barn og unge

Kommunen kan kreve at barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. I slike saker skal det først gjøres en avtale mellom forslagstiller og kommune om et opplegg for medvirkningen. Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring. Prosessen legges vanligvis opp i samråd med kommunens ungdomsråd, barnehage-, og skolefaglige rådgivere og barnerepresentanten. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig slik at det kan få en reell påvirkning på utformingen. Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal følge saken.



HAUGESUND KOMMUNE

Besøksadresse: Kirkegata 85, 5528 Haugesund

Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00 Faks: 52 74 32 52

Internett: www.haugesund.kommune.no

Epost: postmottak@haugesund.kommune.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bøgata 3
5531 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars Erik Sjørgård

Telefon: 401 00 736
E-post: lars.erik.sorgard@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 viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre