

A modern living room with a light beige sofa, a round dark wood coffee table, and a large white pendant lamp. The room features a light-colored shaggy rug, a floor lamp, and framed art on the wall. In the background, there are orange armchairs and a dining table.

aktiv.

Fjellvegen 25, 5532 HAUGESUND

**Lækker og moderne 4-roms
leilighet med balkong | Nydelig
utsikt! | Flott baderom og kjøkken |
Heis**



Partner / Eiendomsmegler

Alexander Kvalevaag Skree

Mobil 476 52 597

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

Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Haraldsgata 117, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 94 981,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 894 544,-
Felleskostn.: Kr 4 701,-
Selger: Claudia Castaneda Meling
Hans Jarle Solbakken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 75/78 kvm
Tomtstr.: 12376.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 148
Andelsnr.: 804
Oppdragsnr.: 1509250295

Lekker og moderne 4-roms leilighet med balkong | Nydelig utsikt! | Flott baderom og kjøkken

Velkommen til Fjellvegen 25 – en lys og tiltalende leilighet med god planløsning og gjennomgående moderne preg. Hele leiligheten er renovert nylig med nye overflater i alle rom. Boligen har tre gode soverom, et stilrent kjøkken med god arbeidsflate, og et delikat bad med praktiske løsninger. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære.

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt område på Vardafjell/Djupaskar, med kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og nærområdet byr på flotte turmuligheter og gode fritidstilbud. Et ideelt hjem for både unge og etablerte.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	58
Nabolagsprofil	74
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

8. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, kjøkken, garderobe, 3 soverom, stue og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

8. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier opplyser det er gjort vesentlig endring på romløsningen, deriblant opprettet soverom/garderobe på det som tidligere var kjøkken. Opprinnelig bod er nå inkl. som en del av bad/vaskerom. Tiltak og/eller bruksendringer som ikke er kommunalt godkjent kan medføre at kommunen pålegger hjemmelshaver å rette, eller tilbakeføre tiltaket/avviket hvis nødvendig tillatelse ikke er gitt. Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12376.9 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsakelig opparbeidet med grøntareal og asfalterte parkeringsplasser.

Arealet er hentet fra Kartverket sine sider.

Beliggenhet

Eiendommen i Fjellvegen 25 har en attraktiv beliggenhet i det populære området Djupaskar/Vardafjell i Haugesund. Dette er et rolig og familievennlig nabolag som passer godt for både studenter, barnefamilier og førstegangsetablerere. Her bor du i et trygt og hyggelig miljø med gode naboforhold.

Området har svært gode kollektivmuligheter, med bussholdeplass like ved. Herfra går det flere busslinjer som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen og til nærliggende områder.

For barnefamilier finnes det flere skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør hverdagen både praktisk og oversiktlig. I tillegg er det kort vei til videregående skole, noe som kan være en fordel for ungdom i husstanden.

Dagligvarebutikker ligger innen gangavstand, og det finnes også gode tilbud for den aktive. Området byr dessuten på flotte turmuligheter med nærhet til skog og natur, perfekt for deg som liker å være ute i frisk luft.

Her bor du i et område med lite støy og en behagelig atmosfære

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Odd Schive Kiperberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er i en blokk med bærende konstruksjoner av tunge materialer. Bygget antas å være oppført som normalt for byggeåret. Fundamenter og grunnmur er av betong. Skillende vegger er i betong, enten plasstøpt eller som prefabrikkerte elementer, mens ikke-bærende vegger er i tre. Takkonstruksjonen er flat. Taket er kun inispisert fra bakkenivå eller med drone. Etasjeskilleren er antatt å være utført av betong eller betongelementer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av

varierende alder, trolig fra 1990-tallet. Ytterdørene er av tre og er av eldre dato. Balkongen har en betongkonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

xxx

Innhold

8. Etasje:

- Entré, kjøkken, garderobe, 3 soverom, stue og bad/vaskerom
- Terrasse og balkongareal

Kjeller:

- Bod

Standard

Pen leilighet med gjennomgående god standard, som naturlig gjenspeiler byggeåret. Boligen har en gjennomtenkt planløsning som skaper en harmonisk og sømløs atmosfære, og gir en god romfølelse. Leiligheten har i tillegg gjennomgått flere oppgraderinger som løfter standarden ytterligere og tilfører et moderne og stilfullt preg.

Stuen fremstår lys og luftig, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Herfra har du direkte utgang til en vestvendt terrasse, et perfekt sted å nyte solrike dager i solveggen. Stuen er malt i moderne, tidsriktige farger og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, noe som ytterligere forsterker den åpne og innbydende følelsen.

Kjøkkenet er stilrent og lekkert, med glatte fronter og laminat benkeplate. Det holder en god standard og er fra 2023. Kjøkkenet er praktisk utformet med en kjøkkenhalvøy som gir både rikelig lagringsplass og god arbeidsflate. Det er fullt utstyrt med kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Den åpne løsningen mot stuen gir en naturlig og praktisk overgang, ideell ved både familiemiddager og når du har gjester.

Leilighetens bad har praktisk tilkomst fra både gangen og hovedsoverommet. Badet fremstår stilrent og elegant, og er innredet med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det ble totalrenovert i 2023 og holder en høy standard. Rommet er smakfullt utformet med fliser og varmekabler i gulvet, samt dobbelt servant med tilhørende speil.

Leiligheten har tre gode soverom med god plass til seng og øvrig møblering etter behov.

Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med plass til å sette fra seg sko og henge

opp yttertøy. Fra gangen er det tilkomst til en praktisk garderobe med god oppbevaringsplass for klær og sesongutstyr.

Leiligheten disponerer også en ekstern bod i kjeller.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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:

- Utvendig - Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør bærer noe preg av alderen og det er litt rust på hengsle etc.

- Våtrom - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at det er manglende fall i et område mellom utenfor dusj og toalett som gjør at det kan samle seg litt vann. Det kan samle seg en del vann i området mellom dusj og toalett. Også bruksvann etter dusj før man får tørket seg, slik det må benyttes varmekabler eller svaber for å fjerne vannet. Vann på gulv medfører også at fliser kan bli glatte og medføre risiko for fall.

- Våtrom -Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske Installasjoner - Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Bereder plassert i rom uten sluk. Det er automatisk lekkasjestopper.

- Tekniske Installasjoner - Elektrisk anlegg

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

Forhold som har fått TG3:

-TG3 er ikke gitt.

Se forøvrig kommentarer og begrunnelser i fullstendig tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

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

Grunnpakke fra Telia i felleskostnader

Parkering

Parkering skjer på felles parkeringsområder for borettslaget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0002345142

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i bad/vaskerom.

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 2 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 548 089

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 192 357

Formuesverdi sekundær år

2023

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

Totale felleskostnader er kr 4 701,- i mnd. og inneholder:

Andel fellesutgifter: kr 4 126,-

Telia: kr 575,-

Andel felleskostnader består av kommunale avgifter, honorarer og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 701

Andel Fellesgjeld

Kr 94 981

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.10.2025

Andel fellesformue

Kr 46 470

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

FJELLHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

955995309

Andelsnummer

804

Om borettslaget

Borettslaget har HMS-løsningen "VESTBO HMS"

Intern forkjøpsrett hvor megler har ansvar for å kontakte styreleder som håndterer forskjøpsretten.

AL Fjellheim Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget har også som formål å inngå fellesavtale om leveranse til andelseierne. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for leveranse av elektrisk kraft og står fritt å velge strømleverandør så snart dette er teknisk mulig. Borettslaget har også som formål å inngå felles avtaler om leveranser av digital TV, telefoni og bredbånd til andelseierne. Den enkelte andelseier er herunder forpliktet til å motta signaler fra den leverandør som borettslaget til enhver tid har avtale med.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 302802, Eiendomskreditt As

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13-10-2025: 3.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 13-10-2025: kr 9554743

Andel av saldo: kr 94981

(siste termin 15-06-2038)

Fast rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Hovedregel for forkjøpsretten i borettslaget:

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles 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 den fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2 jfr. Borettslagslovens § 4-15 1. ledd.3

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Megler har mottatt årsregnskap for 2024.

Forrige generalforsamling ble avholdt 07.04.2025. Megler har også blitt oversendt protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 10.09.2024

På generalforsamling i 2025 ble det løftet frem følgende saker:

Elbil-ladere

Vedtak: Det blir stadig flere el/hybrid biler i blokka som dessverre har mulighet til å lade hjemme, slik som gjeldene lovverk krever. Nå har det vært snakk om ladere i flere år, uten noen fremgang. Styret arbeider videre med å montere elbil ladere på parkeringsplass som skal opparbeides.

Bytte vinduer fra byggeår

Vedtak: Det er fortsatt leiligheter med vinduer fra 1969 (byggeår) og disse bør kunne byttes uten at de er knust. Det er gjort bytte av vinduer tidligere, men ikke alle har benyttet seg av dette. De gamle vinduene isolerer dårlig mot utetemperaturer. Styret tar forslaget til etterretning, og vil se nærmere på det.

Tilstandsrapport på soilrør og avløpssystem

Vedtak: En tilstandsrapport forteller oss tilstanden på avløpssystemet og gir en pekepinn på resterende levetid og de ulike alternativene for utbedring og/eller oppgradering av dette.

Avløpssystemet vårt er gammelt og erfaring fra tilsvarende bygg tilsier at det snart må gjøres noe med. Da er det bedre å være i forkant og ha en plan på dette og ha en oversikt på hva som må gjøres og kostnaden dette vil ha. Når tilstandsrapport er klar kan vi se på alternativene vi har for utbedring/oppgradering. Styret er kjent med dette som blir tatt og det arbeides videre med det.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 148 i Haugesund kommune. Andelsnr. 804 i FJELLHEIM BORETTSLAG med orgnr. 955995309

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/31/148:

07.01.1974 - Dokumentnr: 59 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk.

Meglers kommentar: Drift og vedlikehold av trafostasjon må aksepteres av grunneier

27.06.1969 - Dokumentnr: 1853 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:31 Bnr:10

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

Ferdigattest/brukstillatelse

Blokken er byggemeldt/godkjent, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Ferdigattest foreligger for:

- Nybygg garasjeanlegg, datert 10.01.1996.
- Rehabilitering av fasader, datert 22.01.2008.
- Nye bygg og anlegg - Frittliggende - Parkeringsplasser, datert 29.03.2017.

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

Det er foretatt endringer fra opprinnelig plantegning:

Soverom ved kjøkken er opprinnelig byggemeldt som en del av kjøkkenet.

Baderommet er utvidet inn i det som er definert som rom med adkomst fra soverom. Rommet er betegnet som "loft". Endring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan:

PlanID: RL710

Plannavn: Ødegård - Fjellstemmen

Ikrafttreddelse: 03.07.1965

Gjeldende planer:

Kommuneplan:

PlanID: 1106plan-kp3

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030

Ikrafttreddelse: 09.09.2015

Kommuneplan under arbeid:

PlanID: 202203

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status: Planforslag

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.

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 selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

94 981 (Andel av fellesgjeld)

2 884 981 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 894 544 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 902 444 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 905 244 (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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

XXXX

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 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Kr. 5 000,- Fotograf

Kr. 4 000,- Kommunale opplysninger

kr. 14 900,- Markedspakke

Kr. 6 900,- Oppgjørshonorar

Kr. 2 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

Kr. 6 570,- Eierskiftegebyr

Kr. 4 500,- Opplysninger forretningsfører

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr. 98 605,-

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

Ansvarlig megler

Alexander Kvalevaag Skree

Partner / Eiendomsmegler

alexander.k.skree@aktiv.no
Tlf: 476 52 597

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

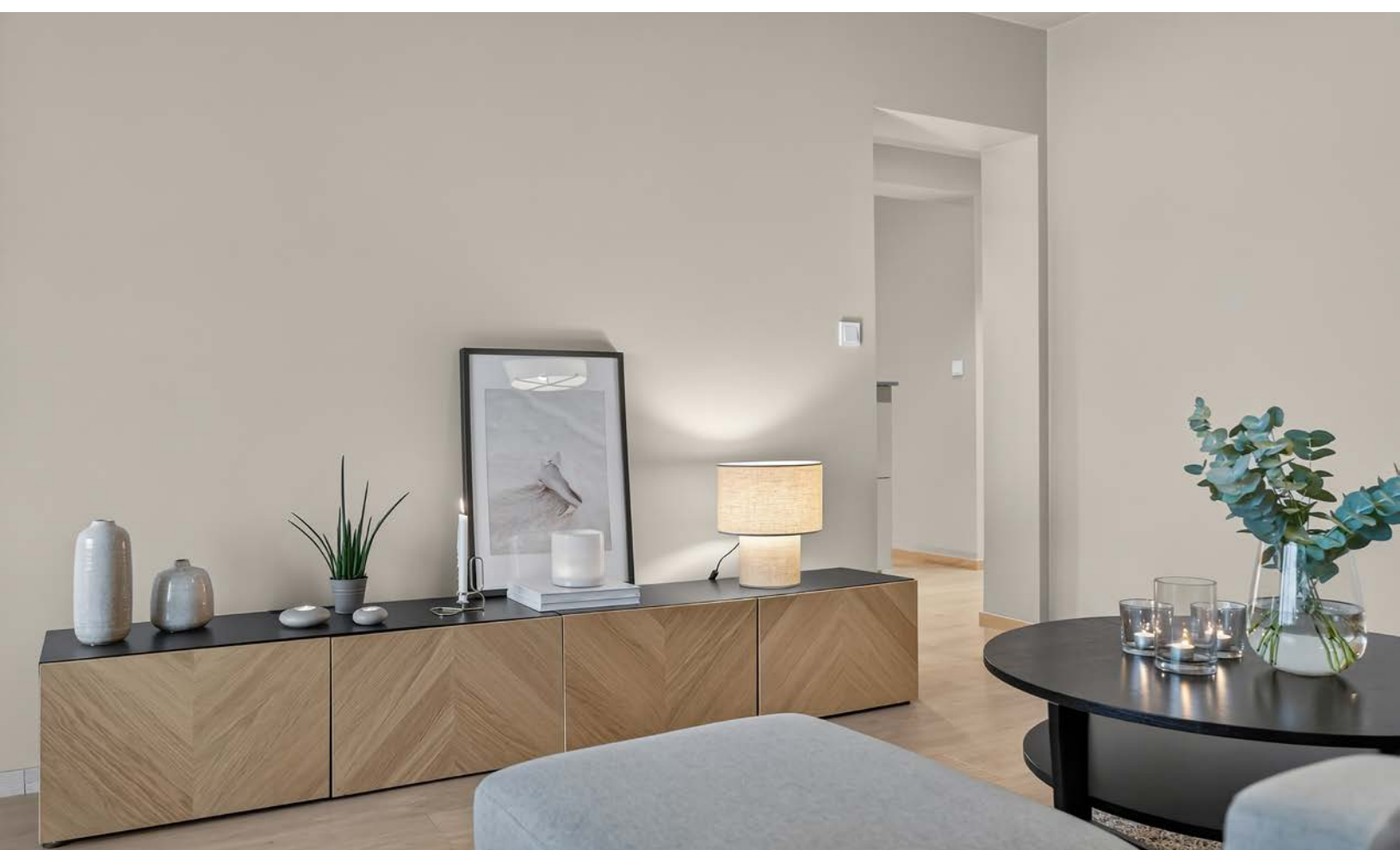
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

24.10.2025























































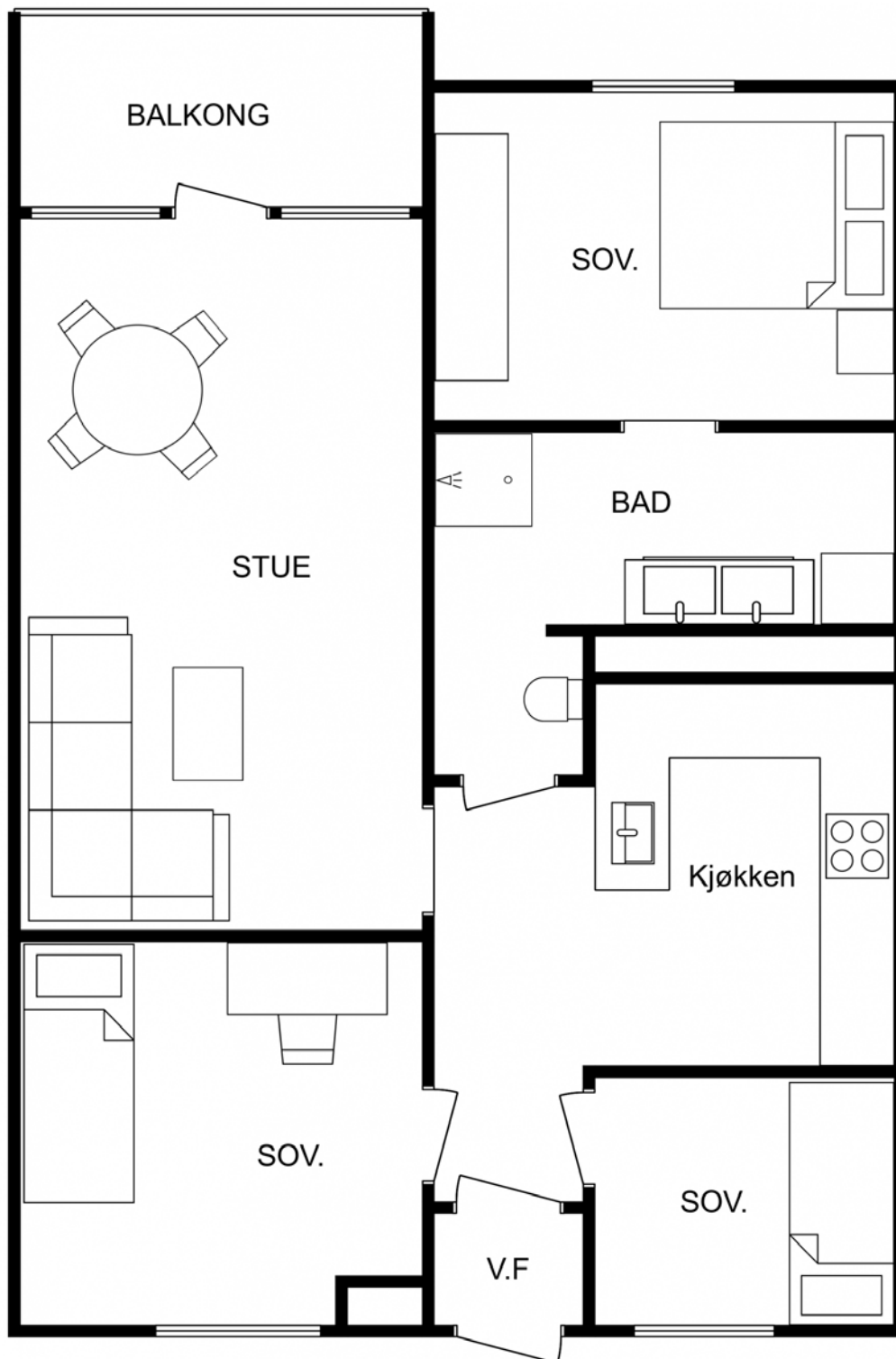








Hovedplan



MS

Mari Staveland AS

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

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Haugesund	
Oppdragsnr.	
1509250295	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Jarle Solbakken	Claudia Castaneda Meling

Gateadresse	
Fjellvegen 25	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5532

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1509250295

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dusj, toalett, servant, Varmekabler
Arbeid utført av	KV Rør /Krumsvik Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Firma Mr Flis har lagt membran og fliser
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kontroll av avløp
Arbeid utført av	KV Rør

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	Alt det elektriske er trukket på nytt og lagt nye stikk samt Varmekabler
Arbeid utført av	Krumsvik Elektro

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

Beskrivelse	Krumsvik Elektro, Haugaland Kraft
-------------	-----------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse

Delt opp Kjøkken med lettvegg utført av snekkerfirma Id Bygg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1509250295

Tilleggs kommentar

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: 1509250295

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Solbakken	48e4bb2a93996ce70cd9 76325c32765725ddc093	10.10.2025 14:03:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Claudia Meling	a183573fd975fc23090dd 757800f90e466eabad8	23.10.2025 07:58:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1509250295

- 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>

Tilstandsrapport



📍 Fjellvegen 25, 5532 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 31, bnr. 148

Andelsnummer 804

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 20763-3262

Referansenummer: UM5648

Foretak: Schive Takst AS

Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Schive Takst

Schive Takst er lokalisert i Haugesund og leverer primært tjenester på Haugalandet, Sunnhordaland, Hardanger og Ryfylke.

Tilstandsrapporter av boliger og hytter utgjør hovedtyngden av leverte tjenester, men vi kan også være behjelpelig med verdisetting, reklamasjonsrapporter, overtakelseforretning og generell rådgivning.

Våre kunder er privatpersoner, advokater, eiendomsmeglere, sameier, borettslag og firma.

Schive Takst er registrert som ekspert hos Enova og tilfredsstiller kompetansekrav for samtlige felt, sett bort i fra vurdering kjel for fossilt brensel med nominell effekt høyere enn 100kW. www.Takst2.com

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg
Uavhengig Takstingeniør
schive@takst2.com
476 39 549



ENERGIMERKING
BYGG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har levetid opptil 20-30 år. Det må påregnes svikt iht. forventet levetid, samt merke seg at levetiden varierer, slik noen bygningsdeler varer lengre og andre kortere.

Det er kun tilstandsgrader som settes iht. NS3600. Skjønnsmessige vurderinger kan forekomme, slik det blir samsvar med forskrift før standard. Programvaren IVIT kan også forårsake upresissheter. Rapporten prøver kun å tilfredsstille minstekrav til tilstandsrapporter, med evt. tilleggsundersøkelser om det er bestilt.

Interesserte oppfordres spesielt til å sjekke slitasjegrad på overflater og innredninger, samt høre om det er knirk i gulv (som er påregnelig i konstruksjoner av- eller i tre).

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

Borettslagsleilighet (i blokk) - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i blokk med bærende konstruksjon av tunge materialer.

Blokken antas og være oppført som normalt for byggeår :

Grunnmur/fundament av betong.
Skillende vegger og etasjeskiller i betong (plastøpt eller prefabrickerte elementer).
Ikke-bærende vegger i tre.
Flat takkonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger

At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

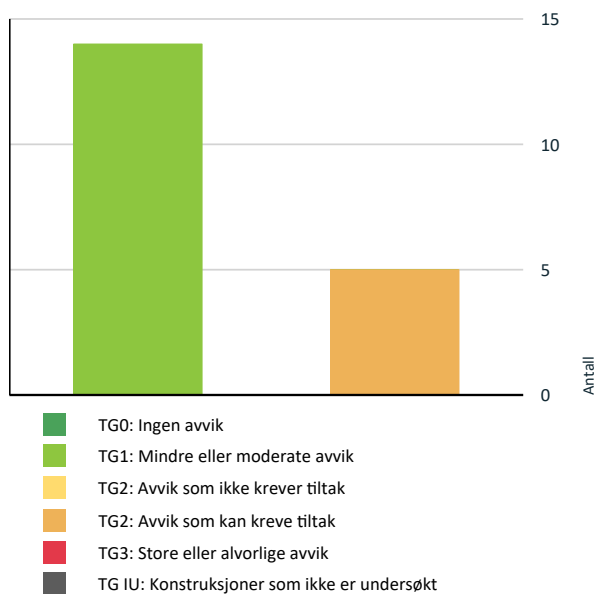
Eier opplyser det er gjort vesentlig endring på romløsningen, deriblant opprettet soverom/garderobe på det som tidligere var kjøkken. Opprinnelig bod er nå inkl. som en del av bad/vaskerom.

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

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 8 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 8 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (1 BLOKK)

Byggeår
1972

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering / ombygg	Generell modernisering, samt endring av romløsning. delvis nytt elektrisk + vann/avløp inne i leiligheten.
------	------------------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Eldre vinduer, trolig fra 1990-tall.

Normal levetid for vinduer med isolerglass er ca. 20 - 40 år.

Vinduer som er over 20 år har passert 50 % av forventet levetid.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre. Eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdør bærer noe preg av alderen og det er litt rust på hengsle etc.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Boligen var møblert på befaring. Eier opplyser at det ikke kjennes til vesentlige skader som er skjult, men tar forbehold mot evt. mindre fukt- eller bruksmerker ettersom det ikke er gjennomført noen særskilt kontroll av overflater som er skjult.

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antatt utført av betong, elementer e.l. som normalt for byggeår.

Det måles ca. 4 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue.

Det måles ca. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på gang/kjøkken.

Det er ved stikktakninger ikke målt skjevheter gjennom hele rommet på over 15 mm som evt. ville blitt vurdert som vesentlig og gitt TG2 iht. NS 3600.

***Stedvis antydning til noe mindre knirk/eller knas.

VÅTROM

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Eier opplyser badet ble totalrenovert med nye løsninger i ca. 2023.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport



Merk at det er montert stikkontakt i våtsonen vask (under vask). Dette krever særskilt god utførelse, da gjennomføring ikke skal svekke tettheten til våtsonen.

Arbeid med stikkontakt opplyst av eier å være gjennomført av Krumsvik elektro i samarbeid med KV-rør.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det måles ca. 0 mm fall fra flis ved terskler til flis utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det nedsenket fliser med lokal fall.

Membran synlig trukket opp ved dør til gang.

Får dokumentasjon mr. Flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at det er manglende fall i et område mellom utenfor dusj og toalett som gjør at det kan samle seg litt vann.

Det kan samle seg en del vann i området mellom dusj og toalett. Også bruksvann etter dusj før man får tørket seg, slik det må benyttes varmekabler eller svaber for å fjerne vannet.

Vann på gulv medfører også at fliser kan bli glatte og medføre risiko for fall.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Mansjett/membran ikke synlig i sluk. Membran synlig ved terskel 1 dør.

Faktura fremvist fra Mr Flis AS for tettesjikt.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, vask, dusj og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE 8 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking utført fra hjørne på soverom mot våtsone dusj. Det er tørt.

KJØKKEN

ETASJE 8 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er usikkerhet om kravet til komfyrvakt er gjeldene, da koketopp trolig er tilkoplek eksisterende elektrisk punkt. Komfyrvakt er uansatt ikke montert.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann, personskader og materielle skader betydelig. Komfyrvakt oppdager overoppheting og kutter strømmen for å forhindre brann.

ETASJE 8 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast (rør-i-rør system).

Stoppekran lokalisert under kjøkken vask.

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

TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør av plast.

Evt. stakeluke er ikke kjent.

Løsning for lufting er ikke kjent, men antas tilfredsstillende ut i fra anlegget fungerer i dag.

Normal levetid for plastrør er 25-75 år, anbefalt brukstid er 50 år

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Bereder plassert i rom uten sluk. Det er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Lekkasje fra bereder plassert i rom uten sluk og vanntett sjikt kan medføre skade. I dette tilfelle er det montert automatisk lekkasjestopper tilknyttet bereder, noe som reduserer risikoen betydelig. Det er likevel en liten sannsynlighet for at selve tanken kan gå lekk, og dermed tømme innholdet, selv om lekkasjestopper kutter vanntilførselen.

De fleste lekkasjer starter som mindre drypplekkasjer og automatisk lekkasjestopper vil ha god effekt, men optimalt plasseres bereder i rom med vanntett sjikt og sluk.

TO 2 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.

Delvis rehabilitert anlegg og noen nyere kurser.
Fremvist samsvarserklæring fra Krumsvik elektro.
Merk at deler av anlegget kan være fra byggeår.

Fremvist tilsynsrapport uten avvik fra Fagne - 24.04.2025.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er fremvist samsvarserklæring for større deler av anlegget som er renoveret av Krumsvik Elektro.
Deler av anlegget er det ikke fremvist samsvarserklæring for.

Inntak og sikringsskap

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

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

1. At deler av det elektriske anlegget og/eller elektriske komponenter som ledninger, kontaktpunkt mm. har passert 20 år.
2. Det ser ut som det er utført elektrisk arbeid etter 1999 uten det foreligger samsvarserklæring.
3. Kursfortegnelse mangler tverrsnitt på ledninger.

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



TO 1 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 forenklede 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.

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?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarsler ligger på toppen av kjøkkenskap.

Det bør vurderes flere røykvarslere i boligen for å sikre tilfredsstillende lyd på samtlige soverom, også med dører lukket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

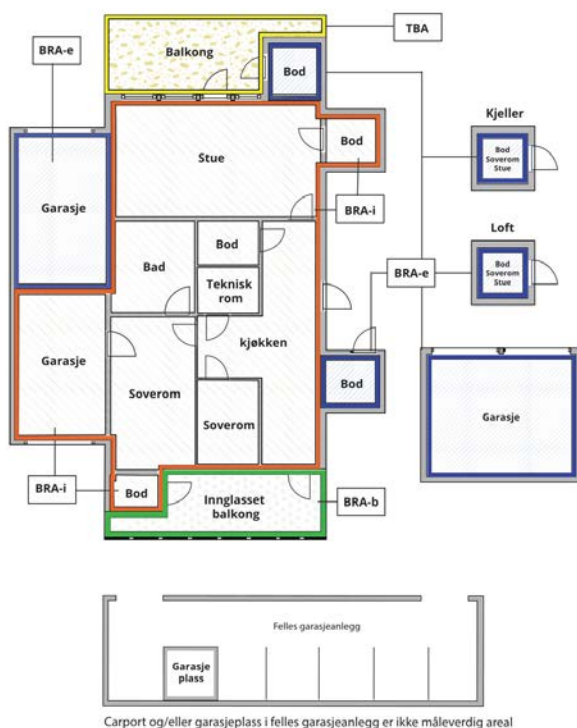
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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).
	Arealet 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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
Etasje 8	75			75	5
SUM	75	3			5
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
Etasje 8	Entré, kjøkken, garderobe / soverom, soverom, stue, bad/vaskerom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: At det ikke er fremvist tegninger ved befaring, betyr ikke at tegninger ikke eksisterer. Evt. godkjente tegninger blir normalt vedlagt salgsprospektet av eiendomsmegler.

Eier opplyser det er gjort vesentlig endring på romløsningen, deriblant opprettet soverom/garderobe på det som tidligere var kjøkken. Opprinnelig bod er nå inkl. som en del av bad/vaskerom.

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

Evt. ny eier overtar denne risikoen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2023 : Ombygg / overflate modernisering. Faktura foreligger.
2023 : KV RØR - utskiftning vann/avløp - Faktura foreligger.
2023 : Krumsvik elektro - delvis rehabilitering leilighet - Faktura foreligger.
2023 : Fliser og tettesjikt bad/vask - Faktura foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilfredsstillende tilgang på dagslys kan ikke verifiseres ved rommets dagslysflate (vindu) utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Dagslysflate for boligen er ikke ytterligere vurdert etter det er påvist ett avvik. Gjelder minimum kjøkken.

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)
Borettslagsleilighet (i blokk)	75	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Hans Jarle Solbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	148		0	12376.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellvegen 25

Hjemmelshaver

Fjellheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FJELLHEIM BORETTSLAG	955995309			Meling Claudia Castaneda, Solbakken Hans Jarle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
804

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	
2	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspåvisning av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Nabolagsprofil

Fjellvegen 25 - Nabolaget Djupaskar/Vardafjell - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚗 Høyblokkene	1 min 🚶
Linje 201, 243, 246, N284, N286	0.1 km
✈️ Haugesund Karmøy	19 min 🚗
✈️ Bergen Flesland	97.6 km

Skoler

Solvang skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
317 elever, 14 klasser	1 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	13 min 🚶
176 elever, 16 klasser	1.1 km
Rossabø skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
296 elever, 14 klasser	1.2 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	21 min 🚶
473 elever, 17 klasser	1.8 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	21 min 🚶
420 elever, 16 klasser	1.9 km
Vardafjell videregående skole	7 min 🚶
530 elever, 22 klasser	0.6 km
Haugaland videregående skole	7 min 🚶
815 elever	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

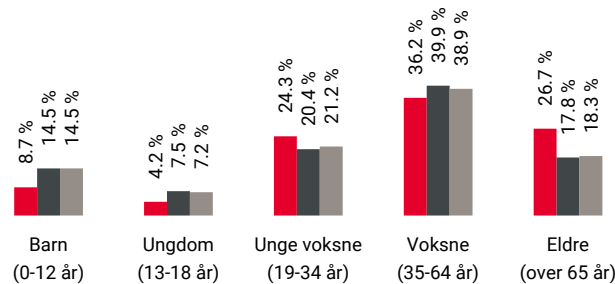
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Anna Nilssens Minne barnehage (0-5 år)	3 min 🚶
80 barn	0.2 km
Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
60 barn	0.7 km
Fjellstemmen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶
49 barn	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Spannavegen	8 min 🚶
PostNord	0.7 km
Spar Sørhaug	9 min 🚶
PostNord	0.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

⚽ Egil eidesgt. balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Vardafjell VGS - flerbrukshall 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

🚴 CrossFit Haugesund 18 min 🚶

🚴 EVO Haugesund 18 min 🚶

Boligmasse



■ 91% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Markedet

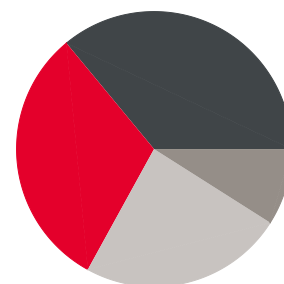
21 min 🚶



Sjuehusapoteket i Haugesund

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



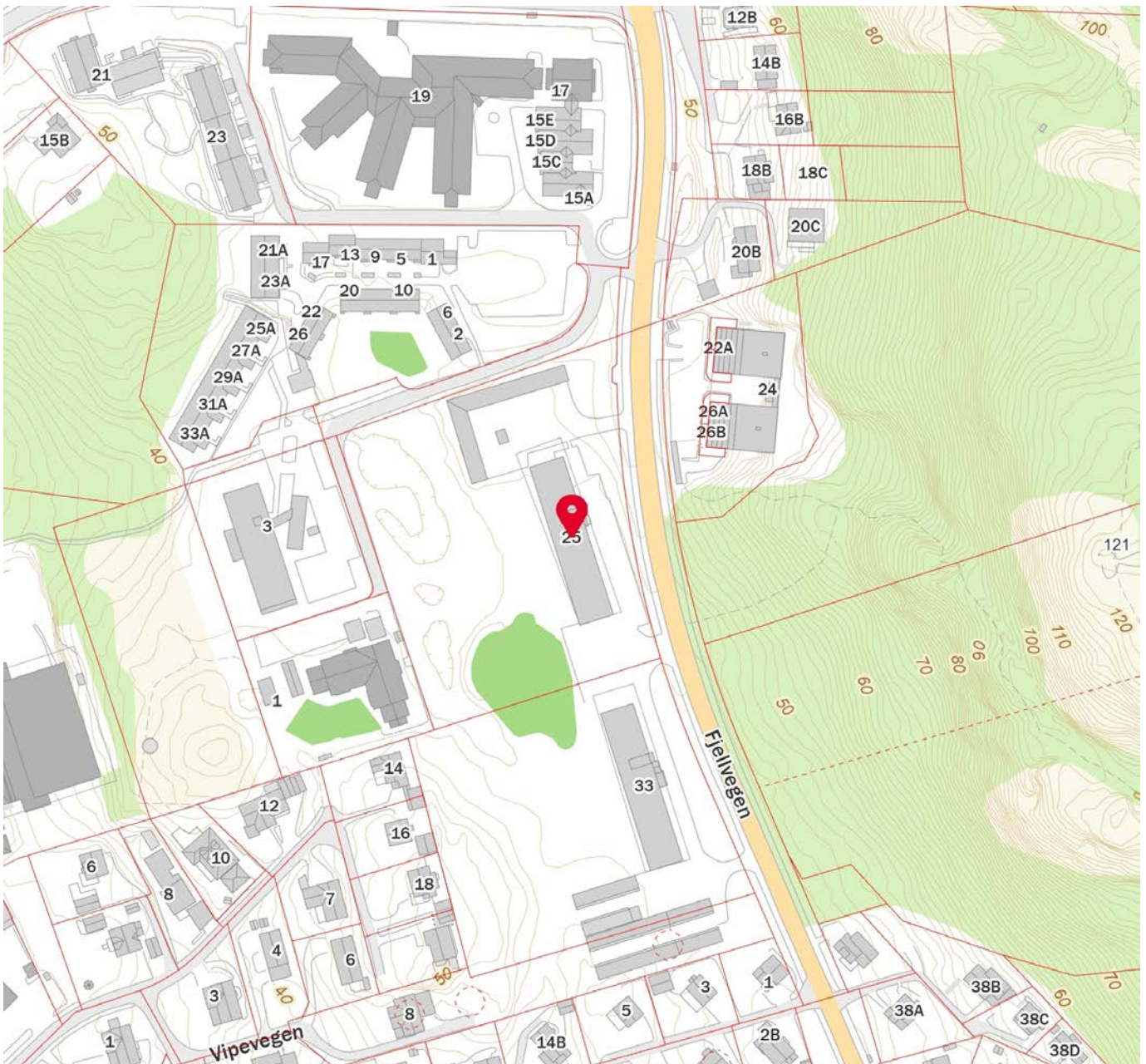
0%

65%

■ Djupaskar/Vardafjell
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

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





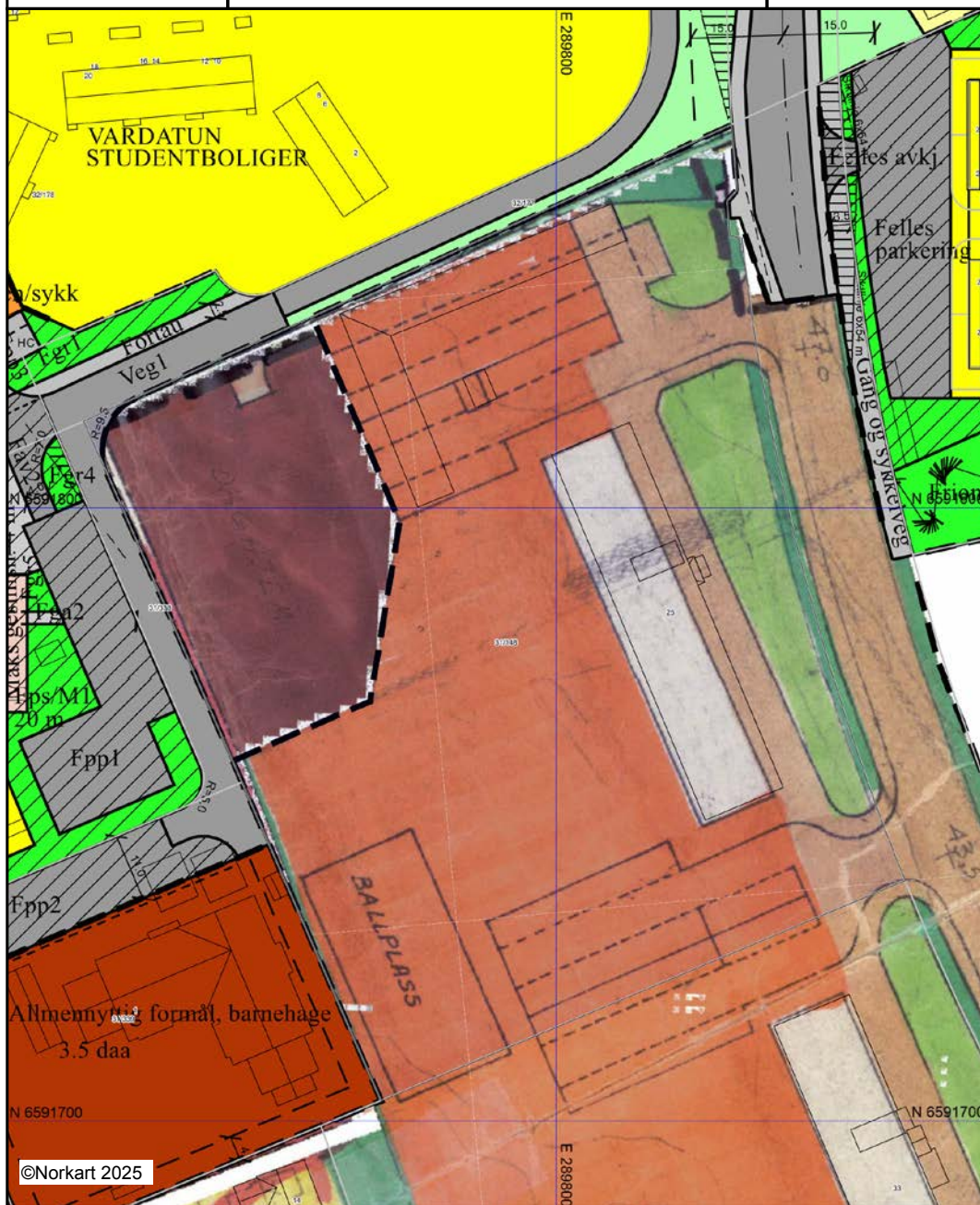
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/148
Adresse: Fjellvegen 25
Utskriftsdato: 25.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Park
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Veg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Parkering
	Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

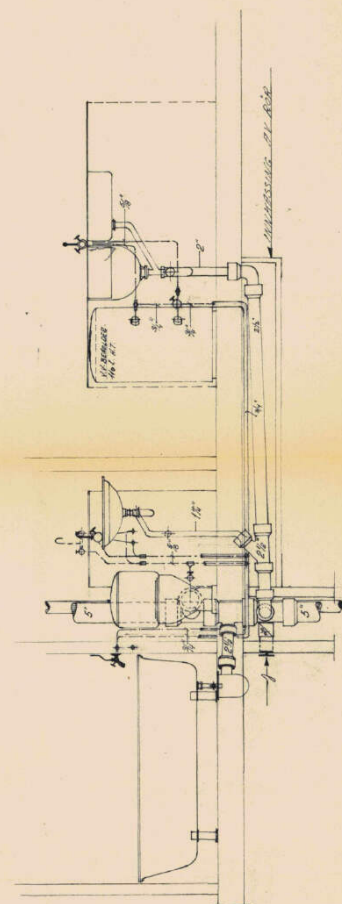
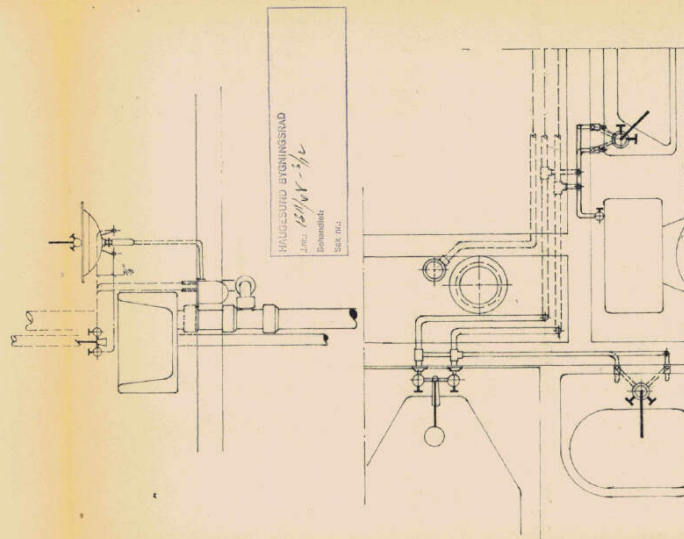
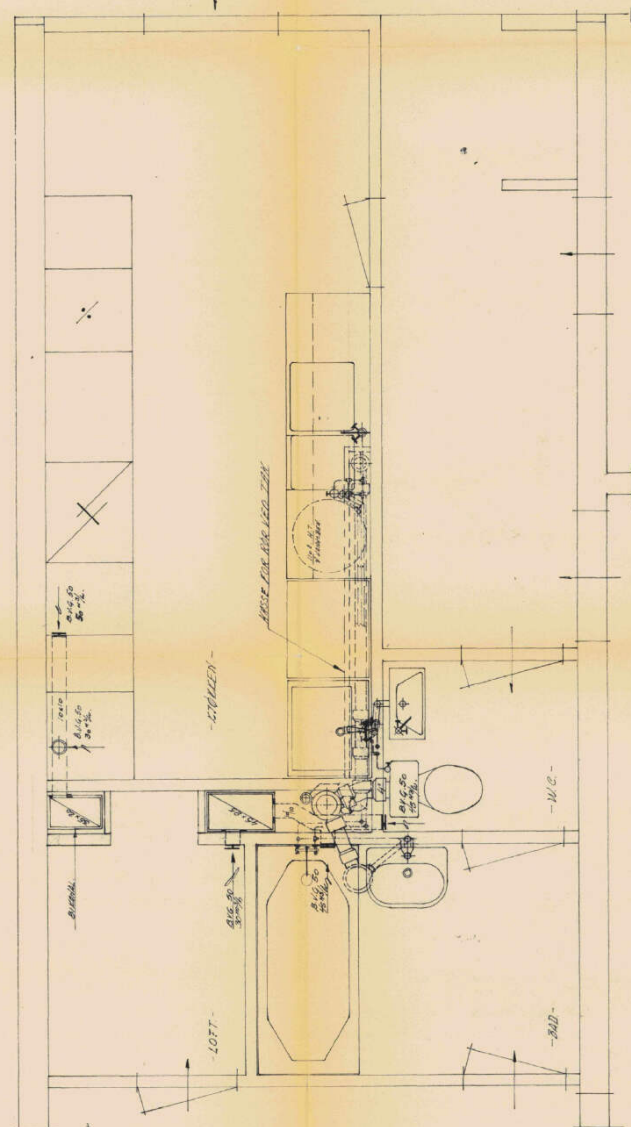
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Tunnel
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift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

FØR FORANDRING

Architectural floor plan of a house before renovation. The plan shows a symmetrical layout with a central hallway (ENTRE) and a staircase (HEIS). Rooms include a living room (STUE), kitchen (KJØKKEN), dining room (BÅDSTUE), and bedrooms (SØVEI, KJØKKEN). There are also a bathroom (TOILETT), a laundry room (VASK), and a storage room (LOFT). The plan is annotated with dimensions, room numbers, and various notes in Norwegian. A large section is labeled '29CM BETONGDEKKE OVER' (29cm concrete slab over). The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.

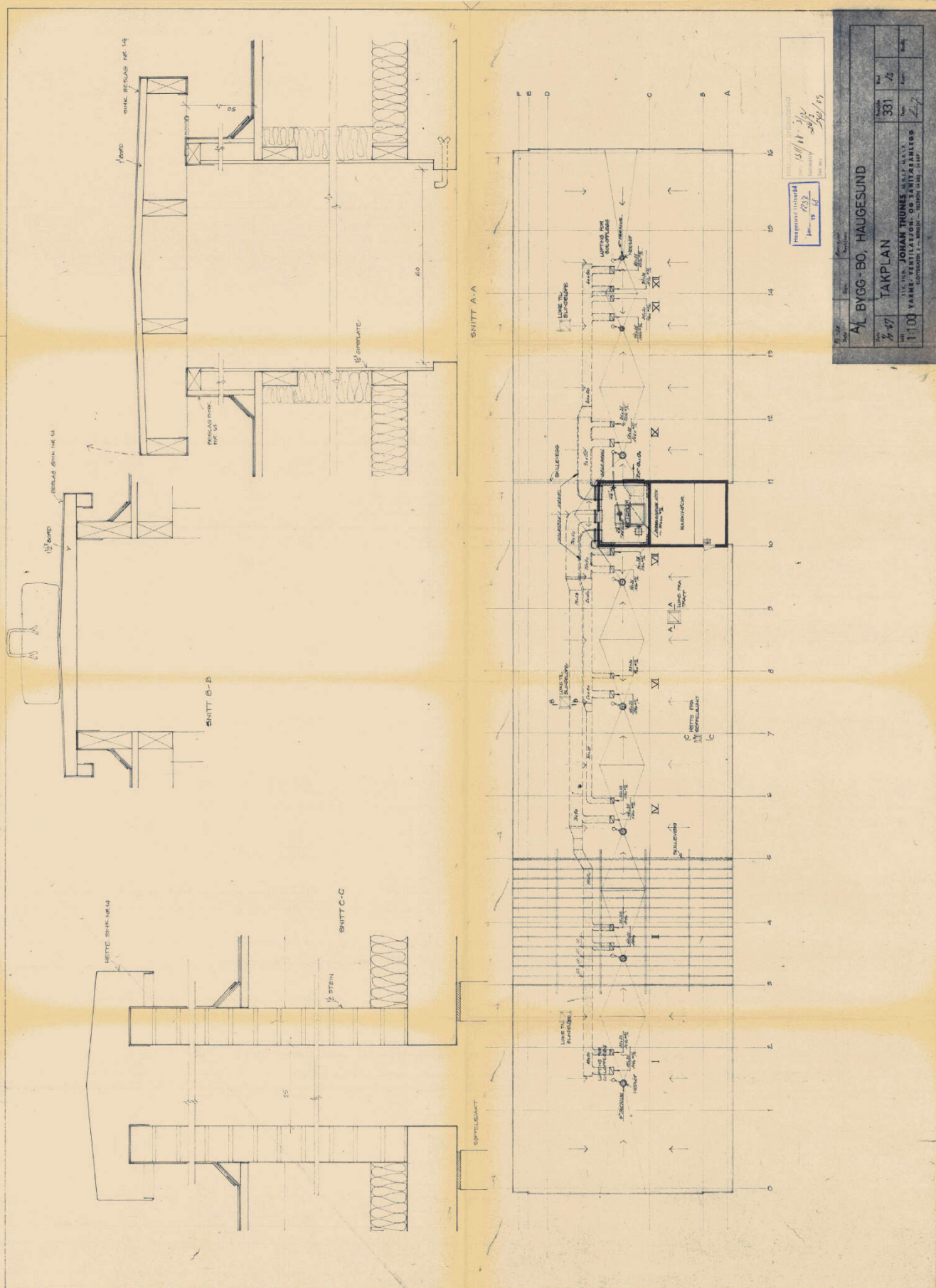
INSTITUT FÜR SYGNINGSRAD
J. nr.: 687/69-314-
Behandelt: 18/6
Sak nr.: 57/69

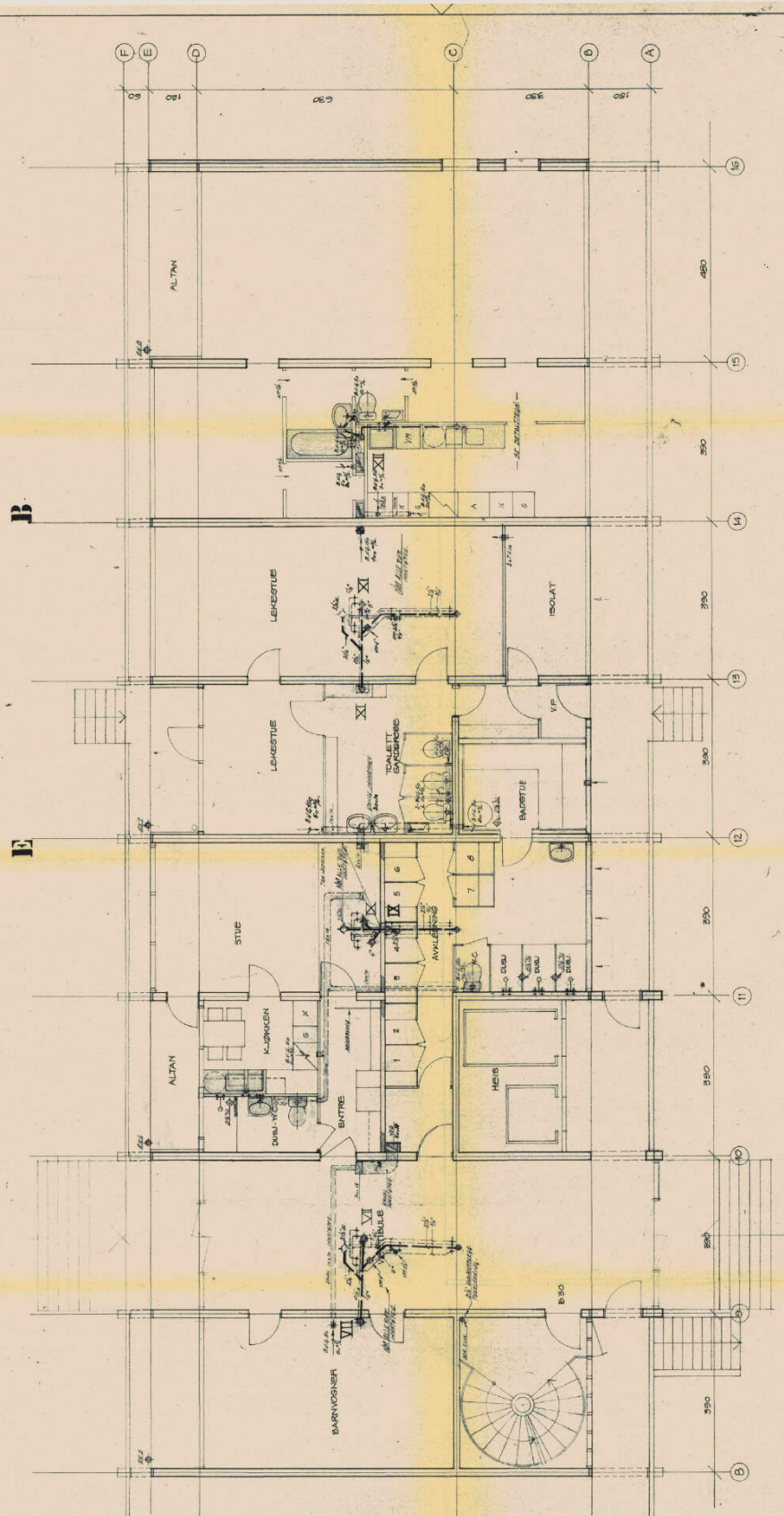
LEVIQUET MELLOW ROSE	44 45	— WINEYARD —	— BURNAL —
13	45, 25	35, 25	35, 25
11	45, 25	35, 25	35, 25
9	45, 25	35, 25	35, 25
7	45, 25	35, 25	35, 25
5	45, 25	35, 25	35, 25
3	45, 25	35, 25	35, 25
1	45, 25	35, 25	35, 25



Date	1945	Page	1-2	Volume	10000
41/2 BYGG - 20 HAUGESUND DETAILED DRAWING					
Date	1945	Page	331	Field	16
MAN		Page	267	Exam.	
SIN. ING. JOHAN THUNES VARMERENTILATION OG ANVANDNING LOKUMENT 1 - BYGG - 20 HAUGESUND					

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er det nye linjalen 100 mm.
Dansk Seaming A/S



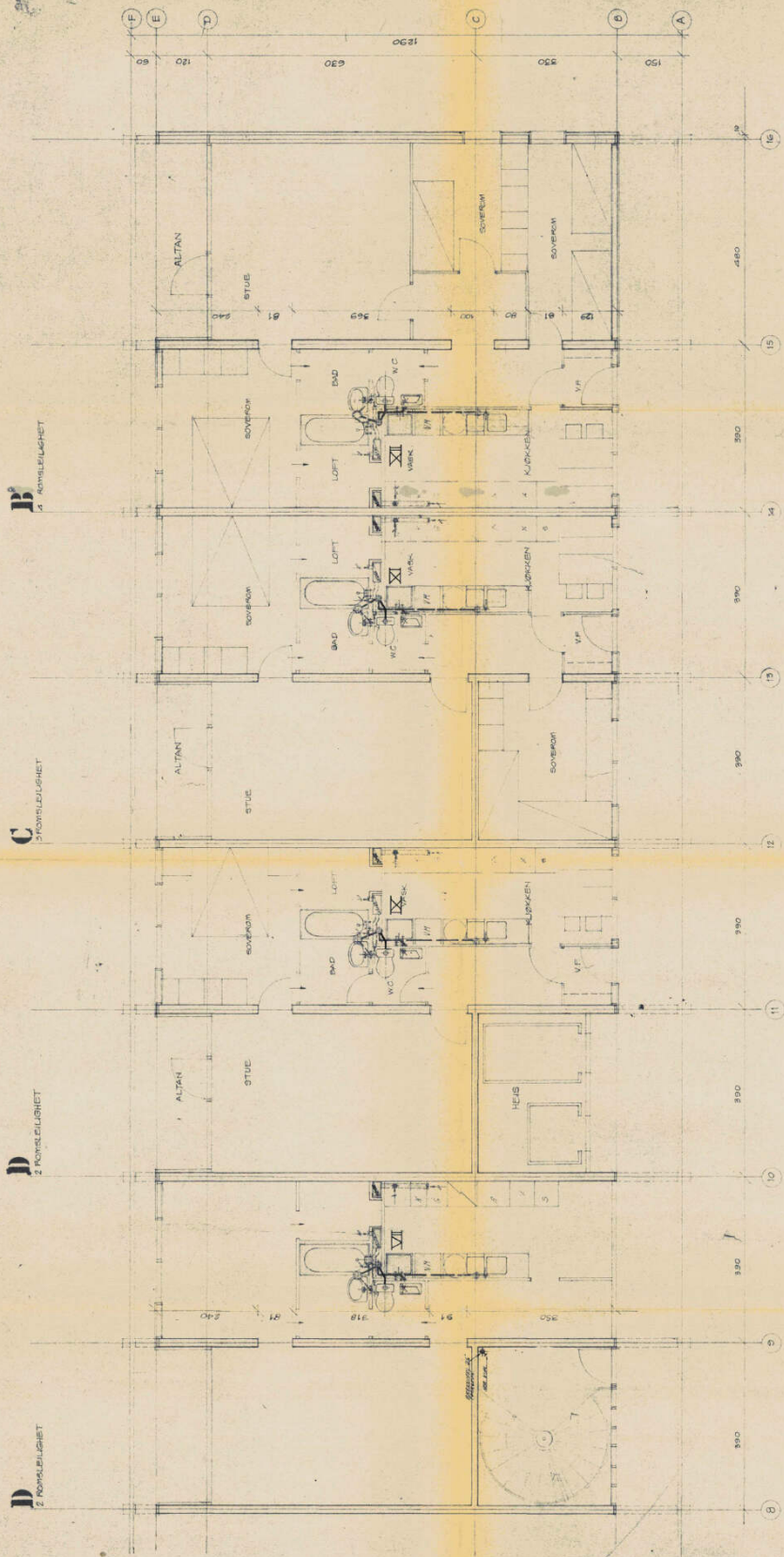


13/10/1917
A. H. H.

Byggeskildning
for Nr. 11

Byggeskildning	Nr.	11	Byggeskildning	Nr.	11
AL BYGG-BO, HAUGESUND	Plan	331	PLAN 1 ETASJE	Plan	7
BYGGEREN: J. H. H.	Byggeskildning	1:50	BYGGEREN: J. H. H.	Byggeskildning	1:50

100 Fod: 1:50
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Dansk Selskab A/S

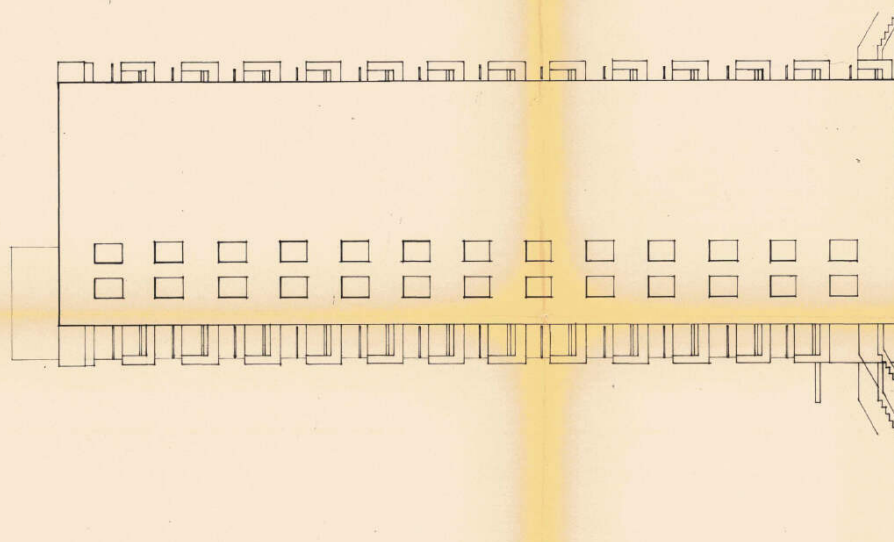


13/11/18 - 3/12/18
24/12/18

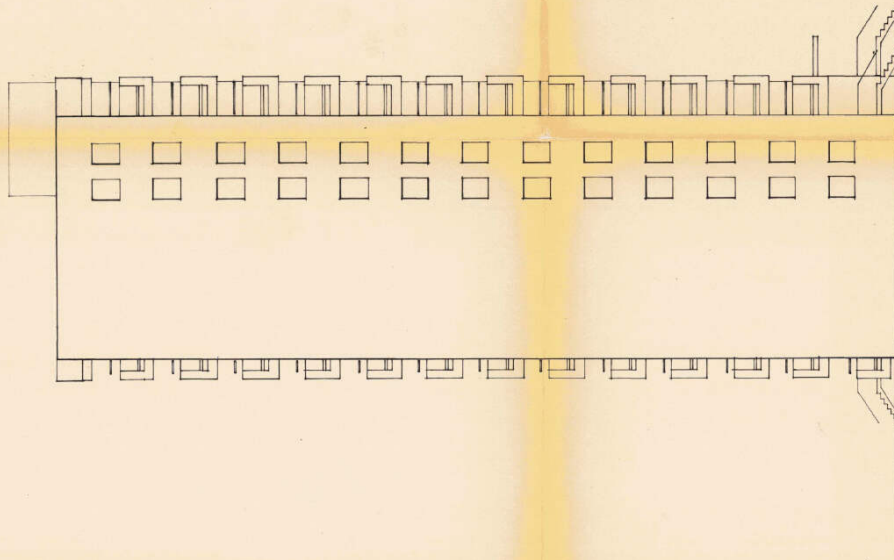
Vegetabilisk
100% - 0,12
100% - 100%

AL BYGG-BO, HAUGESUND			
Plan	Etasje	Blad	Blad
PLAN 3-13 ETASJE	331	11	
JANUARI 1918			
VARM, VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG			
1:50			

0 50 100
1:50
100 Proler i millimeter 1:1 for større bygn. 100 mm.
Dansk Selskab A/S



FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

KOMM. DET. TET.
03332 / 18.6.97
b.

KOMM. DET. TET.
02370 / 8.4.97
b.

HAUGESUND RECHNINGSBOK
Fas. 07/12-12/12 - 23/12
17742
12/12

KORT - PLAN - TEGNINGSTITTEL		1:500	
A/S BO-BYGG, HAUGESUND		FASADE	
TEGNET AV	2.12.97	2.12.97	2.12.97
REVISJON	1.10.97	1.10.97	1.10.97
sall & rikeland		194	
ARKITEKTURFIRM - BLOTTET 3 - TELEF 1181 - 1800		4506	
BYGGINGSMATERIAL, BYGGINGSMATERIAL, BYGGINGSMATERIAL			



1376-172
19/6
10/6/8

A/L BYGG-BQ, HAGESUND		PLAN 2 ETASJE	
1:50	1:50	331	9
JONAS THUNES		JONAS THUNES	
VARHOVINGEN 1-1000 - 10000		VARHOVINGEN 1-1000 - 10000	

1:50
1:100
1:200
1:500
1:1000
1:2000
1:5000
1:10000

SC

0

100 mm

1:50

1:100

1:200

1:500

1:1000

1:2000

1:5000

1:10000

1:20000

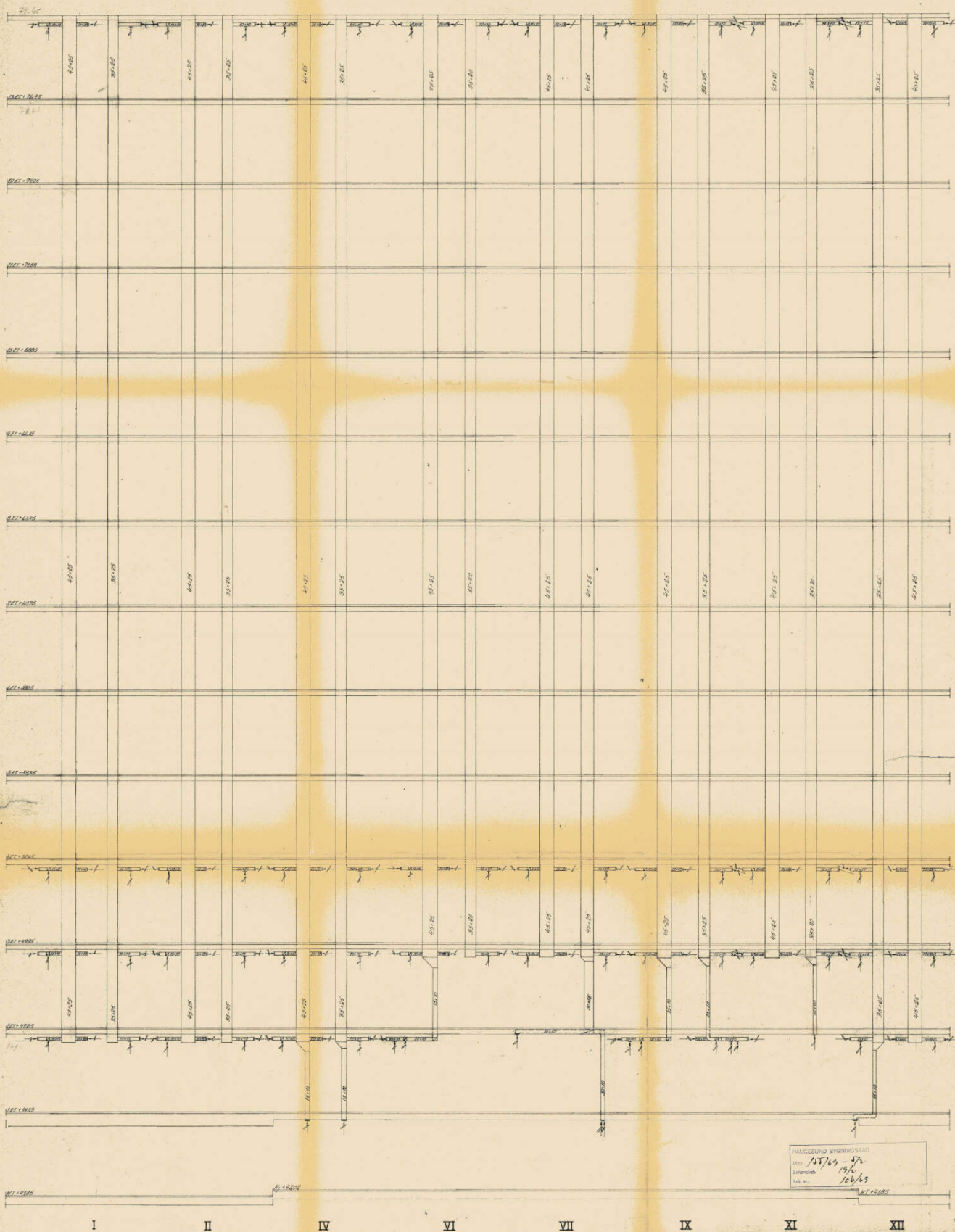
1:50000

1:100000

1:200000

1:500000

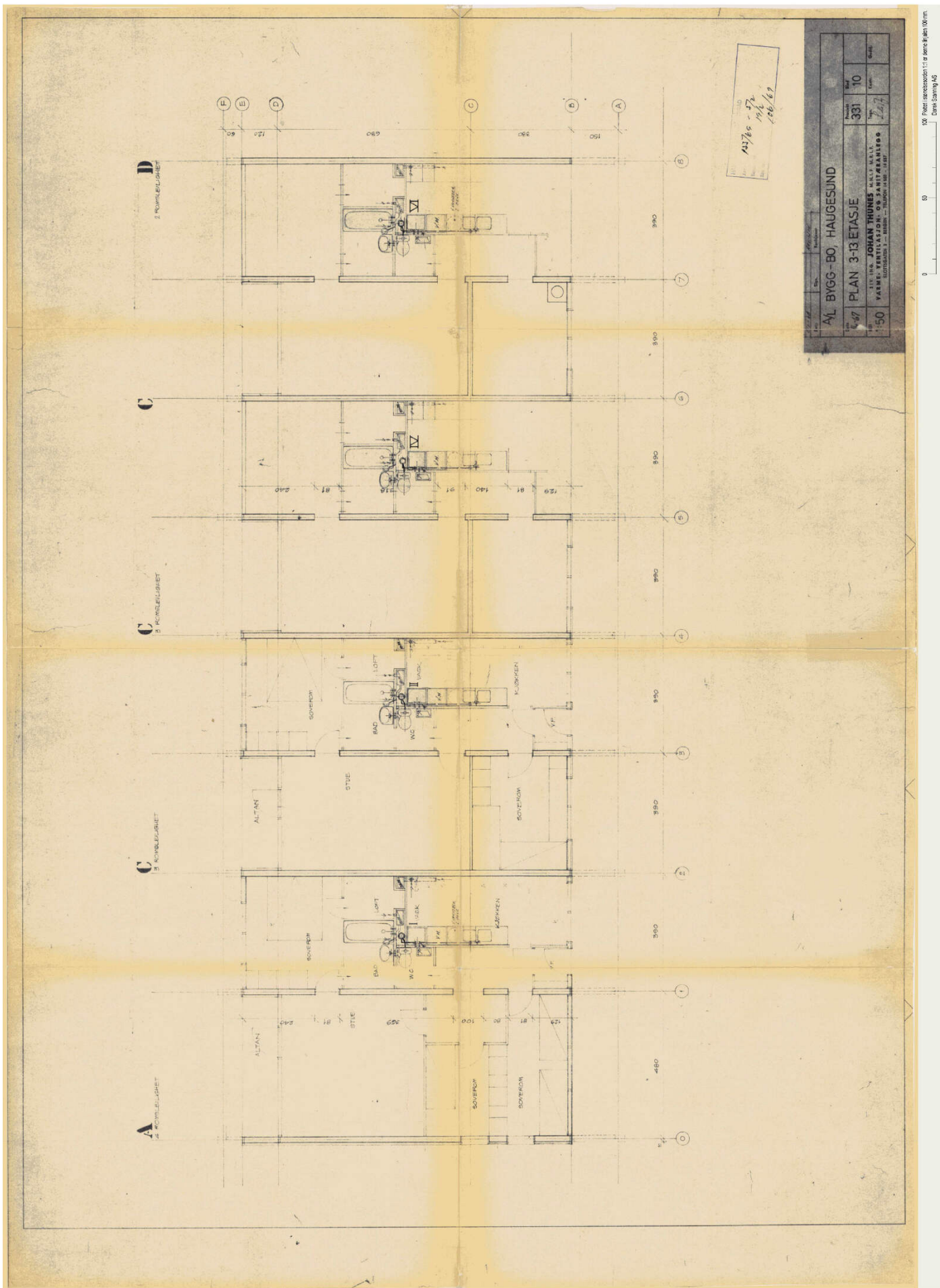
1:1000000



HAUGESUND BYGG- OG OPPLEGGSSJEMA

HAUGESUND BYGG- OG OPPLEGGSSJEMA
 Prosjekt: 14769-42
 Utarbeidet: 19/6
 Rev. nr.: 1/6/63

Dato	Byggher	Byggher	Byggher
14769-42	BYGG- OG OPPLEGGSSJEMA	Prosjekt	331
14769-42	VENTILASJONS- OPPLEGGSSJEMA	Rev.	15
1:50	SIN. THOMAS HANSEN	Rev.	11
	VARE- VENTILASJON- OG JARITAKKLEDD	Rev.	
	TEKST: 14769-42	Rev.	





HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk avdeling

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass
Fjellvegen 25

Gnr. Bnr.
31 148

Arbeidets art
nybygg

Byggets art
garasjeanlegg

Mottatt
2/3-95

Beh.dato
20/3-95

Saksnr.
BD.133/95

Byggherre
Fjellheim Borettslag A/L v/Knut Johnsen

Adresse
Fjellvegen 25

Anmelder
d.s.

Adresse

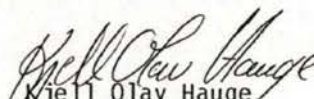
Ansvarshavende
Leif Terje Sund

Adresse
Sveigata 31

Arbeidet er besikttet i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for
byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Teknisk avdeling, Haugesund, 10.01.96


Magnus Frødeheim
bygg- og oppm.sjef


Kjell Olav Hauge
byggningskontrollør

Sendes : Byggherre
Ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i
bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.



Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr
2005/660

Utvalgssaksnr.
05/466 *375*

Eiendom/byggested
Fjellvegen 25 - 5532 Haugesund

Gnr
31

Bnr
148

Festenr

Seksjonsnr

Ansvarlig søker
Norconsult As
Smeasundet 66
Pb. 458
5501 Haugesund

Tiltakshaver
Fjellheim Borettslag A/L
Fjellvegen 33
5532 Haugesund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Rehabilitering av fasader

Tillatelsen omfatter
Rehabilitering av fasader

Saksbehandler byggetilsyn
Terese Wolczek for Kjell Arne Valentinsen

Dato
22.01.2008

Telefon.
52743267

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Angivelse av adresse:

Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Vilkår

Kjell Arne Valentinsen
Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver



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

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

Haugesund kommune

Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest		
	Mappesaksnr 2012/133		Utvalgssaksnr. 13/243
	Eiendom/byggested Fjellvegen 25		
	Gnr 31	Bnr 148	Festenr Seksjonsnr
Ansvarlig søker Birkeland Maskinentreprenør AS Postboks 247 4299 AVALDSNES		Tiltakshaver Fjellheim Borettslag Fjellvegen 25 5532 HAUGESUND	
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Nye bygg og anlegg - frittliggende			
Tillatelsen omfatter Parkeringsplasser			
Saksbehandler byggetilsyn Ronny Thorsen		Dato 29.03.2017	Telefon. 52 74 32 46
Merknader			
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak § 8-1 og lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.			
Vilkår			

Ronny Thorsen
Saksbehandler ved byggetilsynet

Sendes til: Søker

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 13.10.25 Side 1 av 2

AL Fjellheim Borettslag	V ³ r ref.:	2178/58	Frjdselsdato eier:	01.12.1980
Fjellvegen 25	Type:	Frittst ³ ende borettslag	Frjdselsdato medeier:	31.10.1984
5532 HAUGESUND	Eiere:	Hans Jarle Solbakken, Claudia Meling		
Organisasjonsnr:	955 995 309	Andelsnr:	804	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 631		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Fellesutgifter		4 126
Tilleggsytelser:	Telia		505

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.11.2025	Tot. utg. i kr.:	4 701
Felleskostnader:	Fellesutgifter		4 126
Tilleggsytelser:	Telia		575

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	94 981	Gjeld siste ³ rsoppg.:	100 564
Klient ajourf. l ³ n:	9 554 743	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	10 116 789

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 302802, Eiendomskreditt AsSerie l³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.10.2025: 3.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 13.10.2025: 9 554 743

Andel av saldo: 94 981

Fjrste termin/fjrste avdrag: 15.03.2020 (siste termin 15.06.2038)

FASTRENTE TIL 15.06.2026

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Anne Mette Sjrjvoll
Adresse: Fjellvegen 25 H0408
Postnr/-sted: 5532 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 91614911
E-post: fjellheim@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	46 470	Gjeld:	100 564	Andre inntekter:	1 152
		Utgifter:	3 642		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	804	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 31/148

Bygningstype: Hryblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0002345142
--------------	-------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SS Bnr: H0804

Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	J a		
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livslp standard:	Nei	Kategori:	Leiligheter

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 13.10.25 Side 2 av 2

AL Fjellheim Borettslag	V³ r ref.:	2178/58	Fjdselsdato eier:	01.12.1980
Fjellvegen 25	Type:	Fritt³ ende borettslag	Fjdselsdato medeier:	31.10.1984
5532 HAUGESUND	Eiere:	Hans J arle Solbakken, Claudia Meling		
Organisasjonsnr: 955 995 309				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Borettslaget har HMS-l³sningen "VESTBO HMS"

Intern forkj³psrett hvor megler har ansvar for ³ kontakte styreleder som h³ ndterer forkj³psretten p³ e-post fjellheim@heihaubo.no

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkj³psretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kj³p av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

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

Hans J arle Solbakken
Andelseiers underskrift

Claudia Meling
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

HUSORDENSREGLER FOR FJELLHEIM BORETTSLAG A/L pr. 1.8.24

Alle som bor i blokka skal bidra til ro og orden, og plikter å følge disse reglene.

- Brannstiger skal kun brukes i nødstilfelle og alle luker skal være nedslått.
- Det er forbudt å legge ut/ kaste mat fra balkongen pga fugler/rotter!!
- Tørking av klær på balkongen skal være så lavt at det ikke viser utenfra.
- Duker, tepper, og lignende skal ikke ristes fra balkong av hensyn til de som bor under.
- For å ha hund eller katt, må en søke styret.
- Det skal være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.08.00
- Høy musikk, banking og boring er ikke tillatt etter kl.19.00 man- fredag, og lørdager etter kl.16.00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt.
- Vask- og oppvaskmaskin skal ikke brukes etter kl.23.00
- Framleie av leiligheter må godkjennes av styret. Det samme gjelder for montering av varmepumpe.
- Bruker av gassovn gir beskjed til vaktmesteren. Full eller tom gassbeholder skal ikke lagres i kjeller, men kan settes på altan eller garasje.
- Det er kun lov å parkere ved inngang ved av og pålasting. Dette er av hensyn til utrykningskjøretøy.
- Feilparkerte og avskiltede biler blir fjernet for eiers regning.
- Forsettelig skade/hærværk, samt brudd på ovennevnte regler kan føre til oppsigelse av leieforhold.

Det tas forbehold om rett til å endre dette reglement.

VEDTEKTER

For AL Fjellheim Borettslag org.nr. 955995309 vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.6.1969, endret på generalforsamling den 12.6.2002, endret den 27.6.2006, generalforsamlingen 2.4.2019, på ekstraordinær generalforsamling 27.5.2024 og generalforsamlingen 7.4.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

Borettslaget har også som formål å inngå fellesavtale om leveranse til andelseierne. Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for leveranse av elektrisk kraft og står fritt å velge strømleverandør så snart dette er teknisk mulig.

Borettslaget har også som formål å inngå felles avtaler om leveranser av digital TV, telefoni og bredbånd til andelseierne. Den enkelte andelseier er herunder forpliktet til å motta signaler fra den leverandør som borettslaget til enhver tid har avtale med.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- (2) Fjellheim borettslag er et frittstående borettslag og er ikke tilknyttet boligbyggelag. Styret ansetter forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn 1 andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Dette 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) 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 andelen.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameiere ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes pkt. 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 pkt. 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 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 andelseiernes eller ektefelles 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 den fristen nevnt i vedtektenes pkt. 3-2 jfr. Borettslagslovens § 4-15 1. 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 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, skal det avgjøres ved loddtrekking mellom dem hvem som skal få overta andelen.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, skal andelen legges ut for salg i det åpne marked. Erververen av andelen må i så tilfelle godkjennes av borettslaget i samsvar med bestemmelsene i pkt. 2-3 ovenfor.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annen 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:
 - a) Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
 - b) Andelseieren er en juridisk person
 - c) Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - d) Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - e) Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 2. 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 1 måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder med unntak av lekkasje og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/- inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inkl. slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuell sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens § 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så lenge 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) Fellers rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.
- (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, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes bl.a. 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 1. legg. 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kap. 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. 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 1/3 av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst 2/3 dels flertall, fatte vedtak om:
 - a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - b) Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagslovens § 3-2 2.ledd.
 - c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
 - d) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - f) Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

2 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 2 andelseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever et 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 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 2/3 dels 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 pkt. 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- a) Godkjenning av årsberetning fra styret
- b) Godkjenning av årsregnskap.
- c) Valg av styremedlemmer og varemedlemmer
- d) Eventuelt valg av revisor
- e) Fastsetting av godtgjørelse til styret
- f) 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 pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming 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 borettslagsloven

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer.

11-2 Forhold til borettslagsloven

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellvegen 25
5532 HAUGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Kvalevaag Skree

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre