

Fjellvegen 33, 5532 HAUGESUND

**Lækker leilighet i 10. etasje i
høyblokkene | Attraktiv
beliggenhet | 2 soverom | Balkong
med fantastisk utsikt | Heis**



aktiv.



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 2 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 83 186,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 684 576,-
Felleskostn.: Kr 3 805,-
Selger: Futsum Mebrahtu

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 75/75 kvm
Tomtstr.: 10591.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 142
Andelsnr.: 72
Oppdragsnr.: 1509260001

Lekker leilighet i 10. etasje i høyblokkene | Attraktiv beliggenhet | 2 soverom | Balkong med fantastisk

Velkommen til Fjellvegen 33 - presentert av eiendomsmegler
Alexander Kvalevaag Skree v/ Aktiv Eiendomsmegling!

En strøken, nyoppusset leilighet i en av de populære høyblokkene, beliggende i 10. etasje med vakker utsikt over Haugesund. Leiligheten har et svært lekkert kjøkken med god skap- og benkeplass, en lys og luftig stue med store vindusflater, pent badrom og to gode soverom. Fra stuen er det utgang til en lun, vestvendt balkong.

Her bor du sentralt, med cirka 15 minutters spasertur til Haugesund sentrum og gode bussforbindelser til hele Haugalandet rett utenfor døren. Det er kort vei til dagligvarebutikker, barnehager og skoler. Området preges av flott natur og gode turmuligheter, med blant annet Djupadalen, og Vardafjellet som nærmeste naboer.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	62
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 0 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 0 m² Bod i kjeller.

10. etasje

BRA-i: 75 m² Stue, kjøkken (med entrè), bad/vaskerom og to soverom.

TBA fordelt på etasje

10. etasje

5 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Det ser ut som opprinnelig bod (loft på tegning) og toalett-rom er inkl. i ett nytt og større bad/vaskerom.

Nyere håndverkstjenester:

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

Nåværende eier har eid leilighet mindre enn 1 år. Forrige eier har utført følgende arbeid ved hjelp av firma:

2024 - Sparklet de fleste vegger i leiligheten - Risanger & sønn - Eier opplyser det foreligger faktura

2024 - Div. rørlegger arbeid bad og kjøkken - Geir Sirnes - Eier opplyser det foreligger faktura.

2024 - Div. elektro arbeid kjøkken - Helgevold.

Nåværende eier har utført følgende arbeid :

2025 - Skiftet hovedsikringer og noen ledninger til kjøkken + montert spotskinner (Tøgersen elektro)

2025 - Sparkel, maling og legging av teppe : Kraszewski Maling&Gulv - Faktura for arbeid foreligger.

2025 - Generell modernisering, montering av kjøkken o.l. ved egeninnsats av eier.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10591.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt hovedsakelig opparbeidet med grøntareal og asfalterte parkeringsplasser.

Arealet er hentet fra eiendomskart mottatt fra Haugesund kommune.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i tiende etasje i de populære høyblokkene. Her har du nærhet til både fasiliteter i sentrum, samt flotte turområder med kort vei til Djupadalen, Vardafjellet og Mosskarsfjellet, som tilbyr nydelige aktivitetsmuligheter både sommer og vinter. Det er også gode bussforbindelser til hele Haugalandet, med busstopp like utenfor, og vil du gå til sentrum, tar det kun 15 minutter å spasere. I tillegg er det gangavstand til flere butikker, skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område hovedsaklig bestående av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Schive Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fra tilstandsrapport:

Blokken antas og være oppført som normalt for byggeår :

Grunnmur/fundament av betong.

Skillende vegger og etasjeskiller i betong (plasstøpt eller

prefabrikkerte elementer).
Ikke-bærende vegger i tre.
Flat takkonstruksjon.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tørgersen elektro. Beskrivelse av arbeidet: Bytta/ modifisert sikringsskap. Og dratt nye ledninger i kjøkkenet.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Risanger og sønn. Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt gjort malejobb og tørmer jobb.

Innhold

Leiligheten ligger i 10.etasje og inneholder: Stue, kjøkken (med entrè), bad og to gode soverom.

Standard

Lys og luftig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen har du direkte utgang til en vestvendt terrasse med panoramautsikt over Haugesund, et perfekt sted å nyte solrike dager. Stuen er malt i moderne, behagelige farger og har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Kjøkkenet er stilrent og lekkert, med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er praktisk utformet med en kjøkkenhalvøy som gir både rikelig lagringsplass og god arbeidsflate. Over kjøkkenhalvøya er det spotter i tak som gir god belysning og kjøkkenet preges ellers av elegante detaljer i sort, hvitt og kobberfarge. Enden av kjøkkenbenken er bygget om til en praktisk benk som både fungerer som en koselig sitteplass og byr på ekstra oppbevaring med skuffer. Av hvitevarer er det integrert kjølfrys, stekeovn i praktisk arbeidshøyde, platetopp og oppvaskmaskin (disse følger med i handelen).

Stort, moderne bad med fliser på gulv og baderomsplater på vegg. Badet har en vegghengt servant med to gode skuffer og dobbelt speilskap som byr på godt med oppbevaring. Rommet er ellers utstyrt med vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin

og en dusj med flotte mosaikkfliser på gulv.

To soverom av god størrelse hvorav begge er innredet i delikate farger og utstyrt med klesskap.

Innbydende, enkel entrè i åpen løsning med kjøkken.

Overflater: Boligen er hovedsaklig innredet med nydelig korkgulv med fiskebenmønster, veggene har malte flater og taket er malt betong.

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

Forhold som har fått TG2:

-Vinduer, utvendig: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene mot vest er gamle og bærer preg av alder. Det er litt rust på noen beslag i vinduer mot øst.

-Dører, utvendig: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør tar såvidt i karm, men er funksjonell. Dører er gamle.

-Overflater vegger og himling på bad/vaskerom: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Noe større mellomrom mellom sokkellist og baderomsplate enn normalt, men det er fylt godt i med fugemasse. Mindre skade på baderomsplate under servant (fuget). Åpning i baderomsplate bak toalett.

-Overflater gulv på bad/vaskerom: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis noe svakt eller manglende lokal fall til sluk, som gjør at det kan bli liggende igjen mindre vannansamling etter dusj.

-Sluk, membran og tettesjikt på bad/vaskerom: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det foreligger ingen dokumentasjon.

-Sanitærutstyr og innredning på bad/vaskerom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

-Ventilasjon på bad/vaskerom: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Vannledninger: Eier har hatt rørlegger fra Geir Sirnes innom på enkel kontroll og merking av kurser. Der ble det anmerket at ene kursen til kaldtvann vask kjøkken trolig er koplet direkte fra inntak eller annet, og det er automatisk lekkasjestopper tilkopledd denne.

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

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.

Av hvitevarer er det integrert kjøll/frys, stekeovn i praktisk arbeidshøyde, platetopp og oppvaskmaskin (disse følger med i handelen).

TV/Internett/Bredbånd

Internett (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering skjer på felles parkeringsområder for borettslaget.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring AS

Polisenummer

891187956625

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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 2 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 561 014

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 244 054

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vaktmestertjeneste, internett (grunnpakke), utvendig forsikring, kommunale avgifter og betjening av fellesgjeld.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 805

Andel Fellesgjeld

Kr 83 186

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.01.2026

Forkjøpsfrist

2026-01-26T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

VARAFJELL BORETTSLAG AL

Organisasjonsnummer

955998979

Andelsnummer

72

Om borettslaget

Varafjell borettslag er et samvirkeforetak som har til formål og gi andelseierne

bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Varafjell borettslag er et frittstående borettslag og er ikke tilknyttet boligbyggelag.

Styret ansetter forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12139504621, DNB

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 13.01.2026: 8 516 440

Andel av saldo: 83 186,-

Første termin/første avdrag: 30.07.2020 (siste termin 30.07.2037)

Det tas forbehold om feil vedr. lånebetingelser, da spesifikasjon av lån ikke er spesifikt oppgitt av forretningsfører.

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.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd (frist 27.01.2026.) Kfr. megler for mer info.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er søknadsplikt til styret om hund og kattehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vold Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 142 i Haugesund kommune. Andelsnr. 72 i

VARAFJELL BORETTSLAG AL med orgnr. 955998979

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1106/31/142:

13.09.1973 - Dokumentnr: 3430 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

07.02.1961 - Dokumentnr: 249 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:31 Bnr:100

Ferdigattest/brukstillatelse

Blokken er byggemeldt/godkjent, men det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger byggetegninger for boligen fra 1968/1969 som i all hovedsak stemmer overens med dagens planløsning/situasjon.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det ser ut som at opprinnelig bod (loft på tegning) er inkludert i badet og gjort om til et nytt og større bad/vaskerom.

Det foreligger bygningstegninger for overbygg inngangsparti, datert 22.04.1997. Megler kan ikke se at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Det foreligger bygningstegninger for nytt inngangsparti, trolig datert i 2001. Megler kan ikke se at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader, datert 22.01.2008.

Det foreligger ferdigattest for vesentlig endring/rep. av boligblokk, datert 17.02.2004.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei og tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

2 600 000 (Prisantydning)

83 186 (Andel av fellesgjeld)

2 683 186 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 684 576 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 693 476 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 696 276 (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 1 390

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% inklusiv mva. av oppnådd

totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld for gjennomføring av salgsoppdraget. Beregnet provisjon er på Kr. 47 500,- (basert på prisantydning: Kr. 2 500 000,-).

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. 3 000,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering

Kr. 15 400,- Tilretteleggingsgebyr

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

Kr. 4 500,- Opplysninger forretningsfører

Kr. 4 000,- Eierskiftegebyr/transportgebyr

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

Kr. 545,- Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr. 109 035,-

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

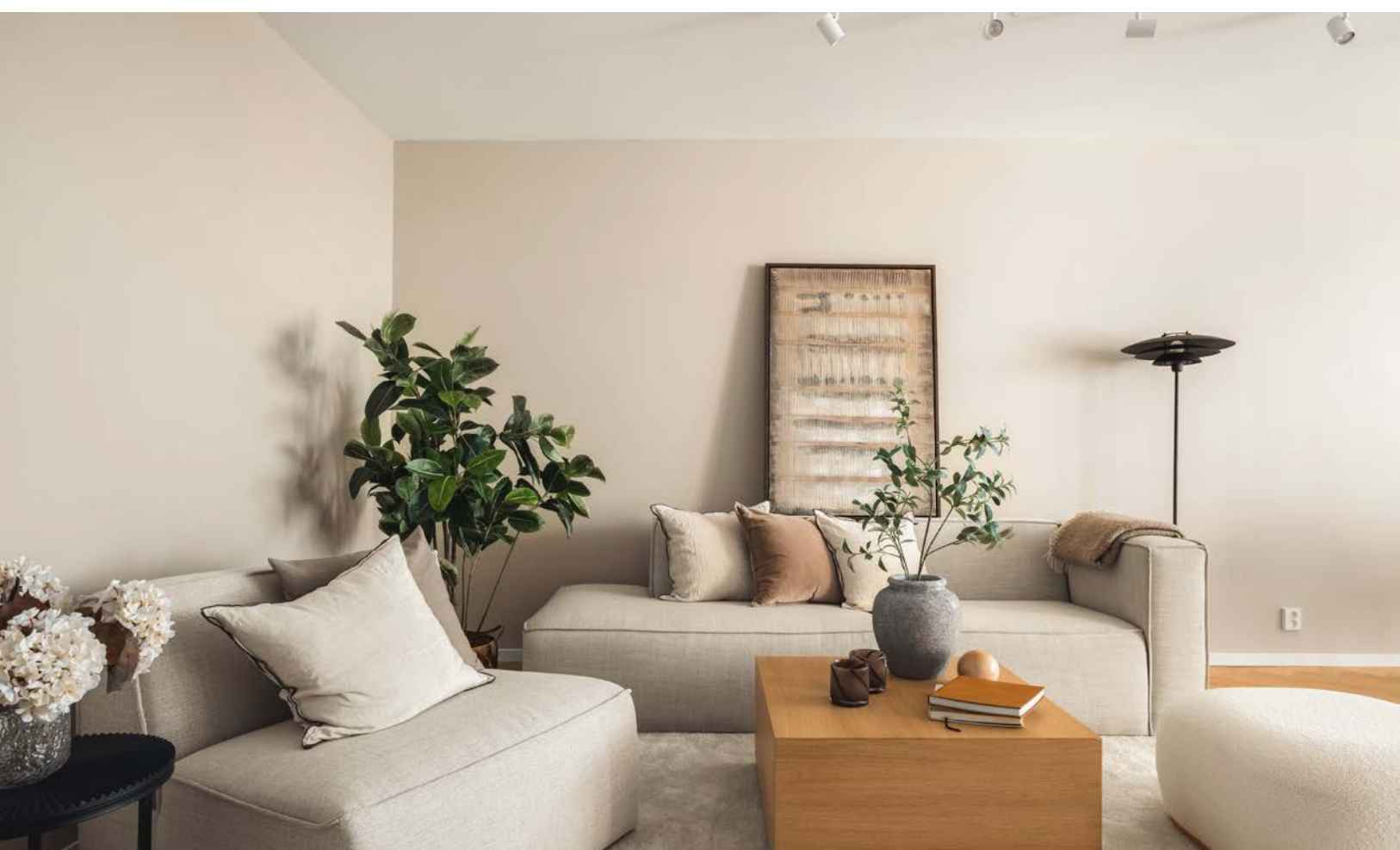
Oppdragstaker

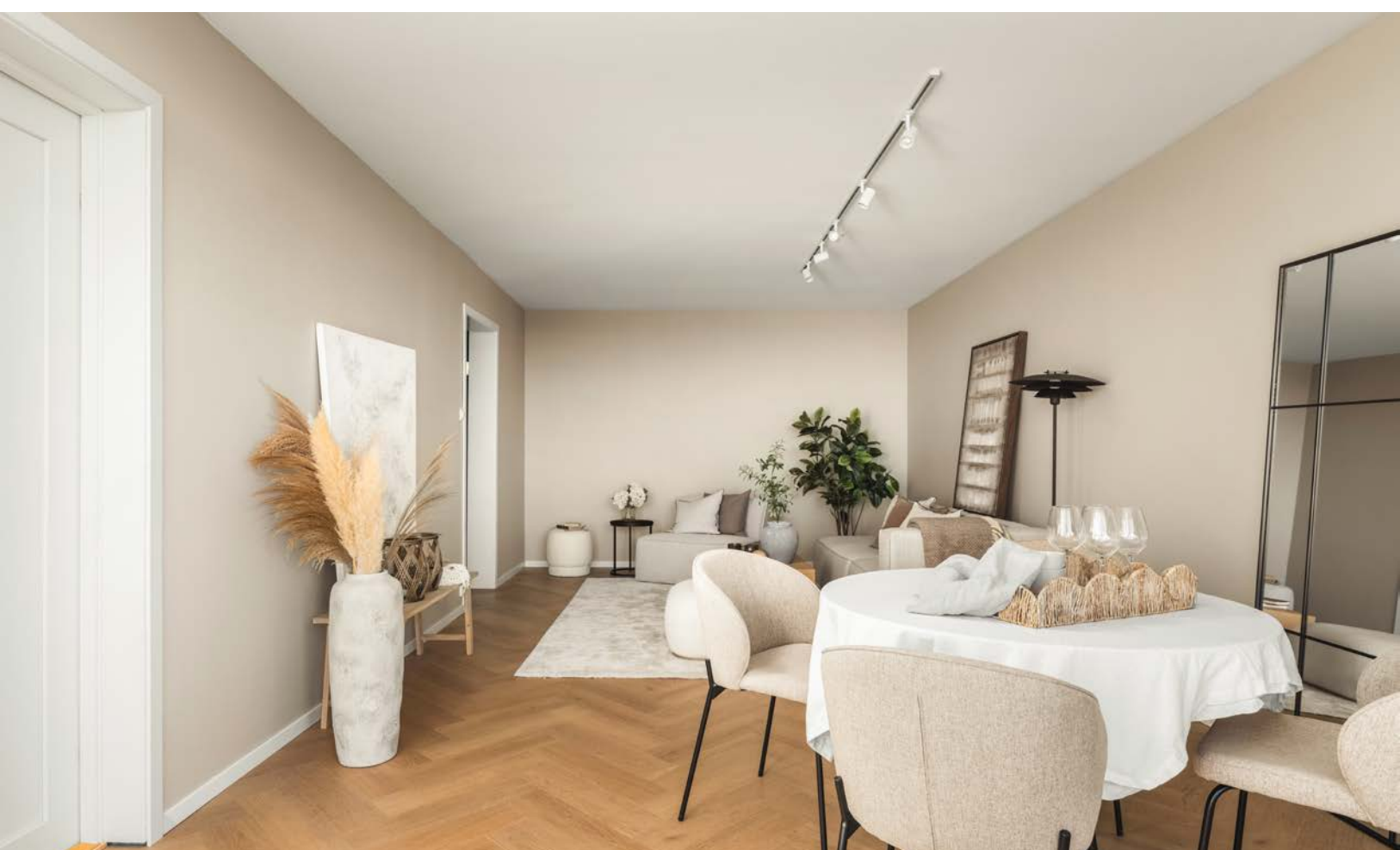
Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402
Haraldsgata 117, 5527 Haugesund

Salgsoppgavedato

14.01.2026













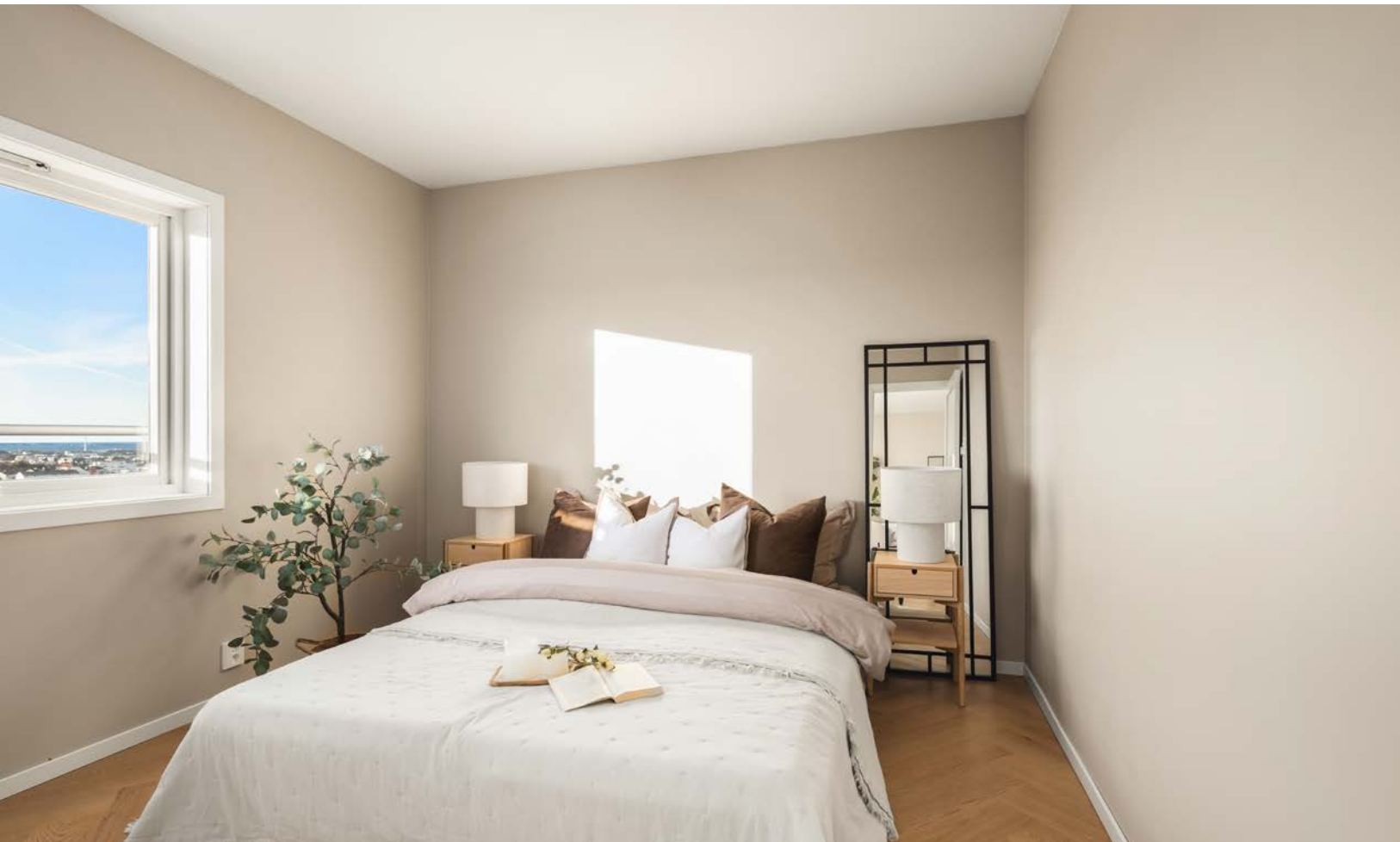




























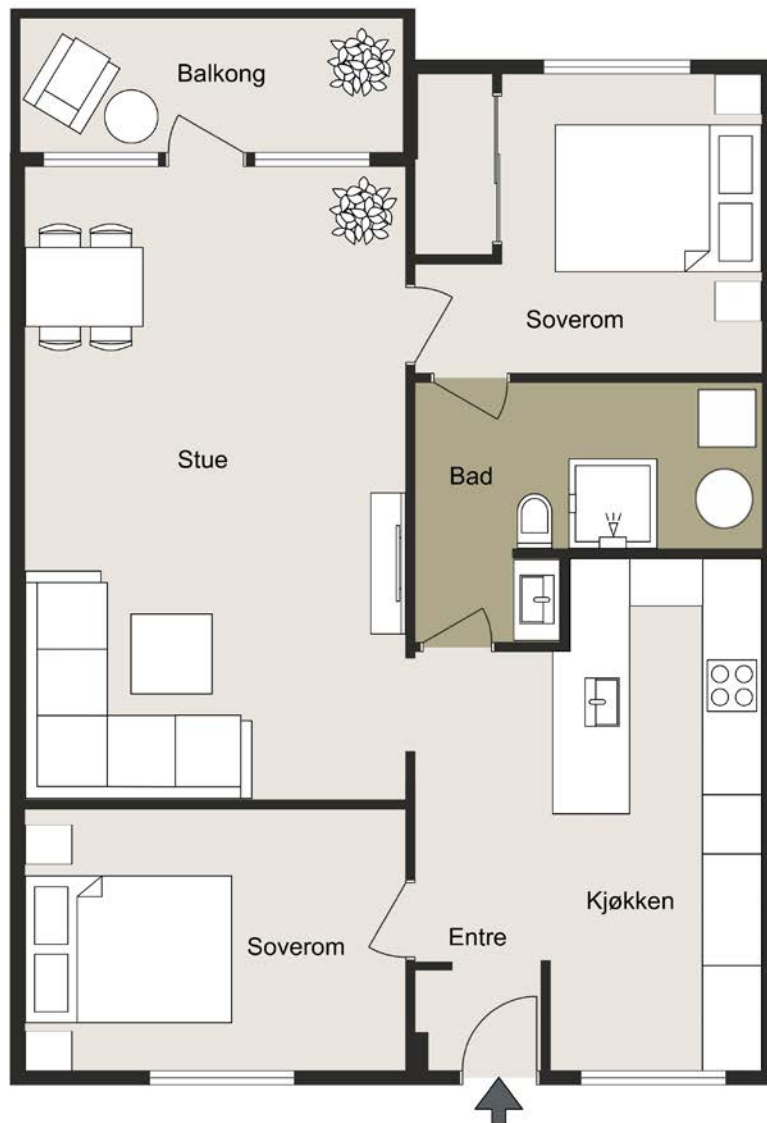




Plantegning

PANOMAXSTUDIO

Fjellvegen 33



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Fjellvegen 33 , 5532 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

gnr. 31, bnr. 142

Andelsnummer 72

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



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 20763-3305

Referansenummer: RE2098

Autorisert foretak: Schive Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Schive Kiperberg



Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Schive Takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Odd Schive Kiperberg

schive@takst2.com

476 39 549



SPESIALISERT
BYGG



EFA SA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet (i blokk) - Byggeår: 1970

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 prefabrikkerte elementer).

Ikke-bærende vegger i tre.

Flat takkonstruksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

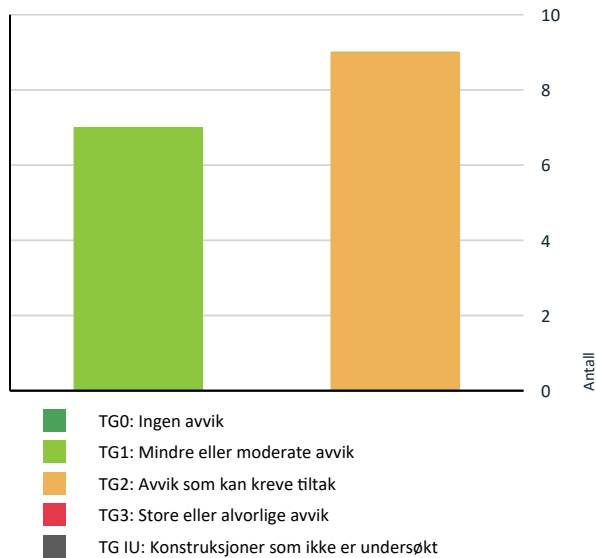
Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ser ut som opprinnelig bod (loft på tegning) og toalettrom er inkl. i ett nytt og større bad/vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 10 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 10 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 10 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 10 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje 10 > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (1 BLOKK)



Byggeår
1970

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

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Generell modernisering innvendig i leilighet, sett bort fra bad som eier opplyser skal være fra ca. 2011.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og plastvinduer med 2-lags glass. Varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene mot vest er gamle og bærer preg av alder. Det er litt rust på noen beslag i vinduer mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør tar såvidt i karm, men er funksjonell. Dører er gamle.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong konstruksjon.

INNENDIG

Overflater

Det er gulv av vinyl og teppe. Det er malte flater på vegg og innvendig tak.

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.

Eier viser at gulv stedvis har noe tomrom eller annet under se og det er noe mindre bevegelse stedvis ved belastning, men dette er av mindre betydning og ikke noe man legger merke til.

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. 5 mm skeivhet gjennom hele rommet på stue. Det måles ca. 10 mm skeivhet gjennom hele rommet på soverom sørøst.

Det tas forbehold om ytterligere skeivheter da det ikke er utført andre målinger enn beskrevet, samt boligen var møblert på befaring, og målinger er utført ved stikktakninger.

VÅTROM

ETASJE 10 > BAD/VASKEROM

Generell

Modernisert bad etter byggeår. Tidligere eier mente badet skulle være fra ca. 2011, men er usikker.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE 10 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- * Noe større mellomrom mellom sokkellist og baderomsplate enn normalt, men det er fylt godt i med fugemasse.

* Mindre skade på baderomsplate under servant (fuget).

* Åpning i baderomsplate bak toalett.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE 10 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det måles ca. 15 mm fall fra flis ved dør til soverom vest og til sluk. Det måles ca. 20 mm fall fra flis ved dør kjøkken og til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe svakt eller manglende lokal fall til sluk, som gjør at det kan bli liggende igjen mindre vannansamling etter dusj.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 10 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- * Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

ETASJE 10 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin, bereder, toalett, dusj og servant med møbel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er åpning i baderomsplater bak toalett, slik det er mulig med observasjon av systerne.

ETASJE 10 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og ventil for sentralt avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ulempen med luftespalte er at det blir mindre lydisolering, derfor bør man bruke badet litt og se om det blir problematisk mye dugg/kondens på speil, før man evt. lager spalte (saget litt av dørbledet).

ETASJE 10 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tidligere er det gjennomført hulltaking fra kjøkken mot våtsone dusj, men dette hullet er ikke tilgjengelig lengre da montering av kjøkkenet hindrer tilgang.

Det er derfor gjennomført fuktmåling gjennom membran i treverk ved systerne og mot våtsone dusj. Dette er tørt.

KJØKKEN

ETASJE 10 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

ETASJE 10 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Eier viser at det er bygd inn supplerende annet mekanisk avtrekk, slik kullfilter vurderes som akseptabelt løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av plast (rør-i-rør system).
Stoppekran lokalisert i fordelerskap på vaskerom.
Normal levetid for vannledninger av PEX er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier har hatt rørlegger fra Geir Sirnes innom på enkel kontroll og merking av kurser. Der ble det anmerket at ene kursen til kaldtvann vask kjøkken trolig er koplet direkte fra inntak eller annet, og det er automatisk lekkasjestopper tilkoplet denne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt skal et rør i rørsystem følgende :

I et rør i rør-system blir vannledningene ført i varerør.
Varerørene skal lede eventuelle lekkasjer til avløp eller til rom med sluk, samt gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrør uten bygningsmessige inngrep.

Aktuell løsning fraviker dette, men automatisk lekkasjestopper vil redusere konsekvensen ved lekkasje, så fremt denne er fungerende og dekker området under skjøt/kopling.

TO 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

Det er eldre støpejernsrør i blokken, og det kan heller ikke utelukkes at det er noen skjulte rør i leiligheten som er av støpejern.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon gjennom sentralt avtrekks system.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Delvis modernisert og oppgradert elektrisk anlegg.

Det er skiftet sikringer og lagt opp noen nye kurset (bad/kjøkken).

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er framvist samsvarserklæring fra Persson på nyinstallasjon bad og kjøkken.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

11. 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.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

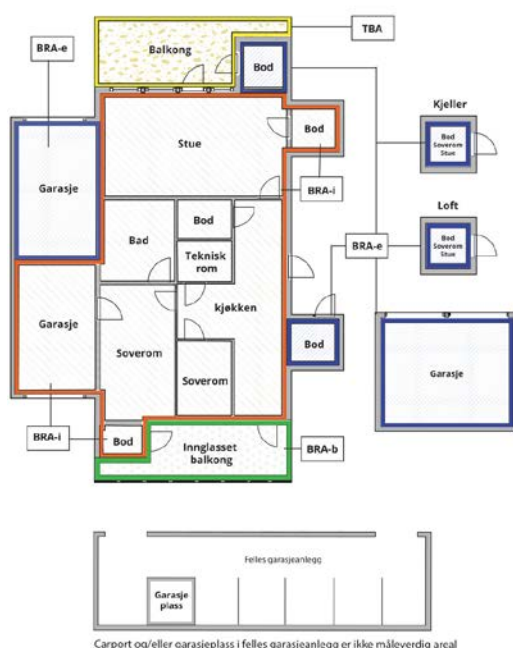
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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					
Etasje 10	75			75	5
SUM	75				5
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Etasje 10	Kjøkken, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ser ut som opprinnelig bod (loft på tegning) og toalett-rom er inkl. i ett nytt og større bad/vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nåværende eier har eid leilighet mindre enn 1 år. Forrige eier har utført følgende arbeid ved hjelp av firma:

2024 - Sparklet de fleste vegger i leiligheten - Risanger & sønn - Eier opplyser det foreligger faktura

2024 - Div. rørlegger arbeid bad og kjøkken - Geir Sirnes - Eier opplyser det foreligger faktura.

2024 - Div. elektro arbeid kjøkken - Helgevold.

Nåværende eier har utført følgende arbeid :

2025 - Skiftet hovedsikringer og noen ledninger til kjøkken + montert spotskinner (Tøgersen elektro)

2025 - Sparkel, maling og legging av teppe : Kraszewski Maling&Gulv - Faktura for arbeid foreligger.

2025 - Generell modernisering, montering av kjøkken o.l. ved egeninnsats av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Odd Schive Kiperberg	Takstingeniør
	Futsum Mebrahtu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	142		0	10591.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjellvegen 33

Hjemmelshaver

Al Varafjell Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955998979			Mebrahtu Futsum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

72

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Futsum Mebrahtu

Boligen

Fjellvegen 33
5532 HAUGESUND

1106-31/142/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Tørgersen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Bytta/ modifisert sikringsskap. Og dratt nye ledninger i kjøkkenet

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Risanger og sønn

Beskrivelse av arbeidet: Det er blitt gjort malejobb og tørmer jobb

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Fjellvegen 33 - Nabolaget Djupaskar/Vardafjell - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Litlaskar	2 min
Linje 201, 243, 246, N284, N286	0.2 km
Haugesund Karmøy	19 min
Bergen Flesland	97.7 km

Skoler

Rossabø skole (1-7 kl.)	13 min
296 elever, 14 klasser	1.1 km
Solvang skole (1-7 kl.)	13 min
317 elever, 14 klasser	1.1 km
Steinerskolen i Haugesund (1-10 kl.)	14 min
176 elever, 16 klasser	1.2 km
Håvåsen skole (8-10 kl.)	20 min
420 elever, 16 klasser	1.8 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.)	22 min
473 elever, 17 klasser	1.9 km
Haugaland videregående skole	6 min
815 elever	0.6 km
Vardafjell videregående skole	7 min
530 elever, 22 klasser	0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

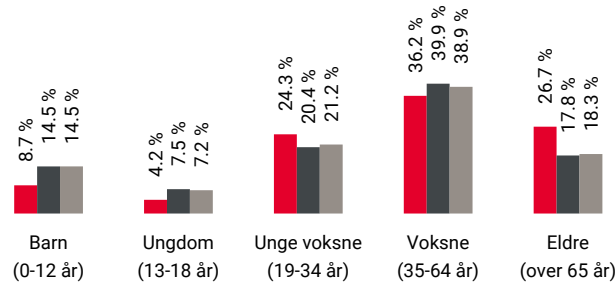
Veldig bra 87/100



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
Fjellstemmen barnehage (0-5 år)	7 min
49 barn	0.6 km
Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år)	8 min
60 barn	0.7 km

Dagligvare

Kiwi Spannavegen	7 min
PostNord	0.6 km
Bunnpris Karmsundgata	10 min
Post i butikk	0.8 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

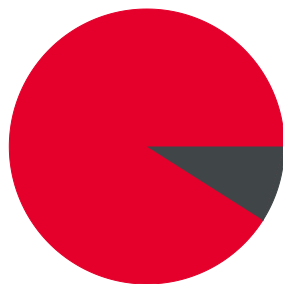
⚽ Egil eidesgt. balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Vardafjell VGS - flerbrukshall 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

🚴 CrossFit Haugesund 17 min 🚶

🚴 EVO Haugesund 17 min 🚶

Boligmasse



■ 91% blokk
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Markedet

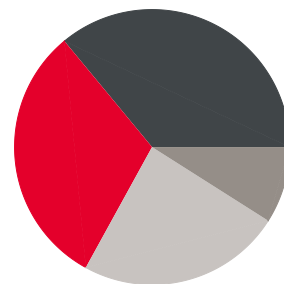
20 min 🚶



Sjuehusapoteket i Haugesund

16 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



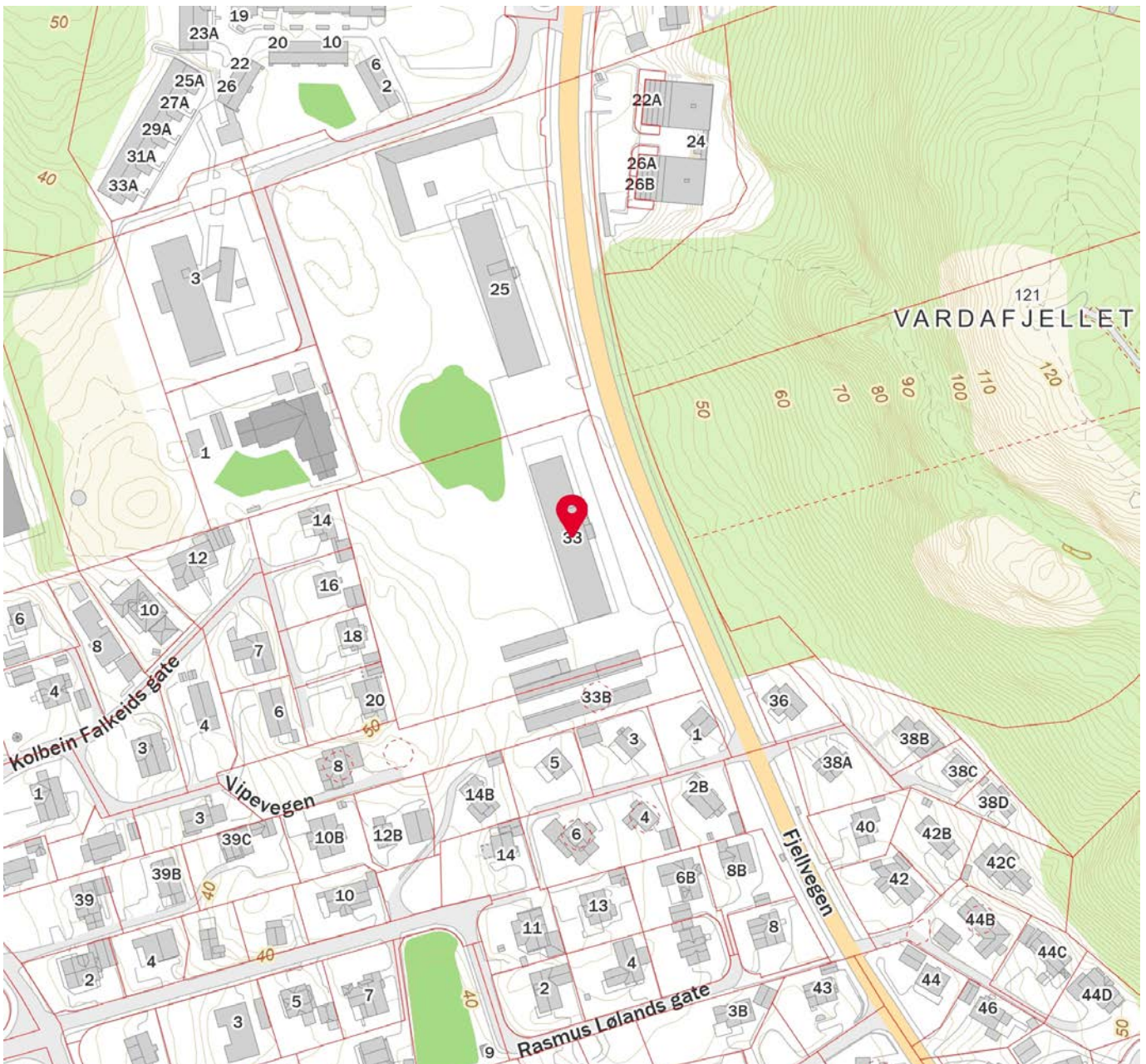
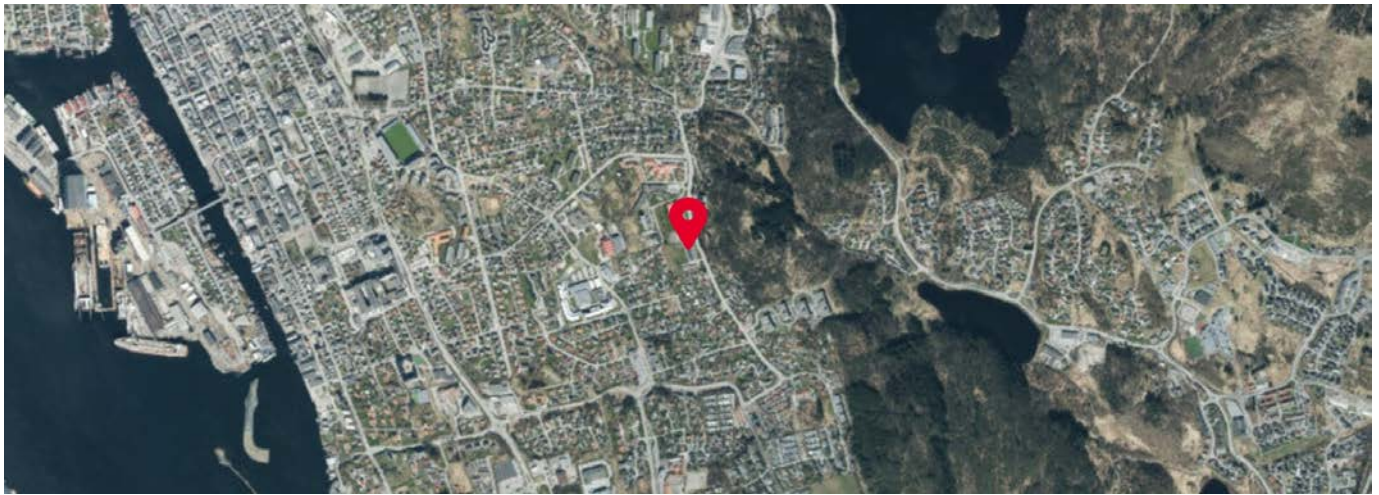
0%

65%

■ Djupaskar/Vardafjell
■ Haugesund
■ Norge

Sivilstand

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



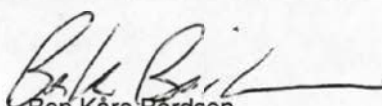


Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	Ferdigattest			
	Mappesaksnr 01/04076		Utvalgssaksnr. 150	
	Eiendom/byggested FJELLVEGEN 33,			
	Gnr 31	Bnr 142	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker JAN STØDLE FRAKKAGJERD 5563 FØRRESFJORDEN	Tiltakshaver Vardafjell Borettslag 1 Fjellvegen 33 5532 HAUGESUND
--	--

Spesifikasjon		
Tiltakets art Vesentlig endring/rep.		
Tillatelsen omfatter Boligblokk på 5 eller flere etasjer		
Byggetilsyn utført av: Overing Ben Kåre Bårdsen	Dato 17.02.04	Telefon. 52 74 32 58
Merknader		
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.		
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


Ben Kåre Bårdsen
Overing

Sendes til: Søker, tiltakshaver

Sentralbord: 52743000	Besøksadresse:	Postadresse:
Telefaks 52743252	Servicebygget	Teknisk forvaltning
	Kirkegaten 85	Postboks 2160
E-mail: postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no		5504 Haugesund

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 31	Bnr. 142	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Fjellveien 33				Postnr. 5532	Poststed HAUGESUND

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

11.02.2004

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse

Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Jan Stødle, Rådg. ingeniør & arkitekt

Dato

05.02.2004

Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Jan Stødle

Jan Stødle
Rådg. ingeniør & arkitekt



Foto av eksisterende svalgang.

Eksisterende skjermvegg i tre rives-
erstattes med ny
med aluminiumsramme.

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
75 C5. 11	
APPROVOR	
ARK. SAKNR	LØPENR
SAKSBEH	AVD.

Opninger mot nord og sør tettes med ny dør + sidefelt i al.utførelse.
Dørene skal ha smekkefalllås uten mulighet for å kunne låse disse.
Dørene er utstyrt med selvluukkende dørpumpe Dorma TS83
Glassene i dørene og fastkarmfeltet mot øst er i 6mm laminert utførelse og sotfarget.
Det er valgt solfilter i glassene for å hindre høy temperatur i "gangen" som igjen kan påvirke automatikken på heisedørene.
Fargen på rammeverket skal tilpasses eksisterende farge.



Jan Stødle

Rådg. ingeniør & arkitekt
Frikkegaten, 5540 Frettedjorden TEL: 52 77 51 30

18/5-2001

Jan Stødle

D3



Jan Stødle
Rådg. ingeniør & arkitekt
Frikkegård, 5540 Frikkegarden TEL: 52 77 51 30

D4.



Ny fasade -
etter rehab. av
innv. til heiser



Jan Stødle
Rådg. ingeniør & arkitekt
Postboks 2040 Postveien 100 TEL: 22 77 51 20

18/5-2006 Jan Stødle

D2.

04/09 '00 MAN 11:47 FAX 37085920

TORE ANDERSEN AS +--- THORSEN AS

002

SCHÜCO-EDB

- 1 -

SCHÜCAL 2.04c

04.09.2000

11:40

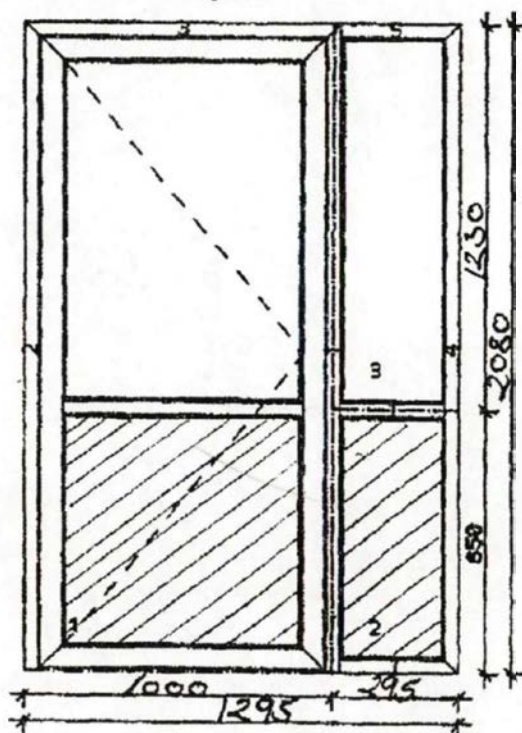
EDB-Posisjonsskisse

Ordrenr. : 220-00
 Posisjonsnr. : Haugesund
 System : (79) ROYAL S 50N
 Sign. :
 Prosjekt : Morten- Haugesund
 Stk. : 52

Overflate innvdg. : Karm/rammevekk natureloks
 : Innsett-karm natureloks
 : Åpn.-ramme natureloks
 Overflate utvdg. : Karm/rammevekk natureloks
 : Innsett-karm natureloks
 : Åpn.-ramme natureloks

Input dato : 04.09.2000
 Blokknummer : 1100
 Glasstykk : 6 mm
 OKG-luft-siddefelt : 0 mm
 Bredde-totalt : 1350 mm
 Høyde-totalt : 2090 mm

Sell fra insiden
 220-00 Haugesund



JAN STORLIE

MÅL DØRRPÅR I

VÆRJEH I BPH

LYSÅPNING: 840mm

FARGE: RAL 3009 o.k.

Lys 840mm
 (GOMME STORLIE EN + RAL 3009 - DØR)

[Signature]
 16.08.01

GLAF A. THORSEN OS.

D5.



Foto

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
25. 05. 01.	
ARKIVKODE:	
ARK. SAKNR.	LØPENR.
SAKSBEH.	AVD.

Eksisterende perspektiv mot nord-øst

Tiltakshaver: Varafjell Borettslag I

Tiltaksadresse: Fjellveien 33

Kommune: Haugesund

04/09 '00 MAN 11:47 FAX 37095920

TORE ANDERSEN AS +-- THORSEN AS

002

SCHÜCO-EDB

- 1 -

SCHÜCAL 2.04c

04.09.2000

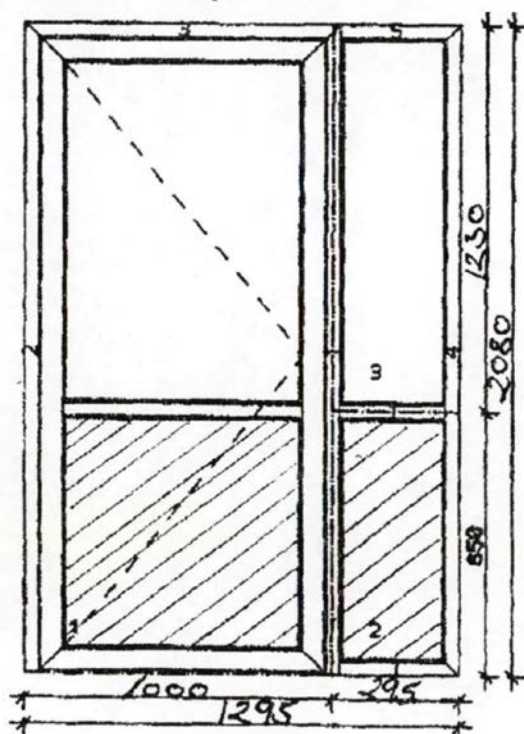
11:40

EDB-Posisjonsskisse

Ordrenr. : 220-00
 Posisjonsnr. : Haugesund
 System : (79) ROYAL S 50N
 Sign. :
 Prosjekt : Morten- Haugesund
 Stk. : 52
 Overflate innvdg. : Karm/rammeverk : natureloks
 : Innsett-karm : natureloks
 : Åpn.-ramme : natureloks
 Overflate utvdg. : Karm/rammeverk : natureloks
 : Innsett-karm : natureloks
 : Åpn.-ramme : natureloks

Input dato : 04.09.2000
 Blokknummer : 1100
 Glasstykk : 6 mm
 OKG-luft-siddefelt : 0 mm
 Bredd-totalt : 1350 mm
 Høyde-totalt : 2090 mm

Sell fra insiden
220-00 Haugesund



JAN STORRE

HÅL DØRPAV I

VÆR JEH I BPL

Lysåpning: 840mm

FARGE: RÅ 3009 o.k.

Lys 840mm
 (50mm STORRE INN. RÅ-DEK)

16.08.01

Olaf A. Thorsen AS

D5.



Jan Stødle

Rådg. ingeniør & arkitekt
Postboks 3540 Postveien 3540
Tlf.: 32 77 51 30

SITUASJONSKART

Tiltakshaver: Varafjell Borettslag 1

Adresse: Fjellvn. 33

Gnr/Bnr: 31/142

Målestokk: 1:1000

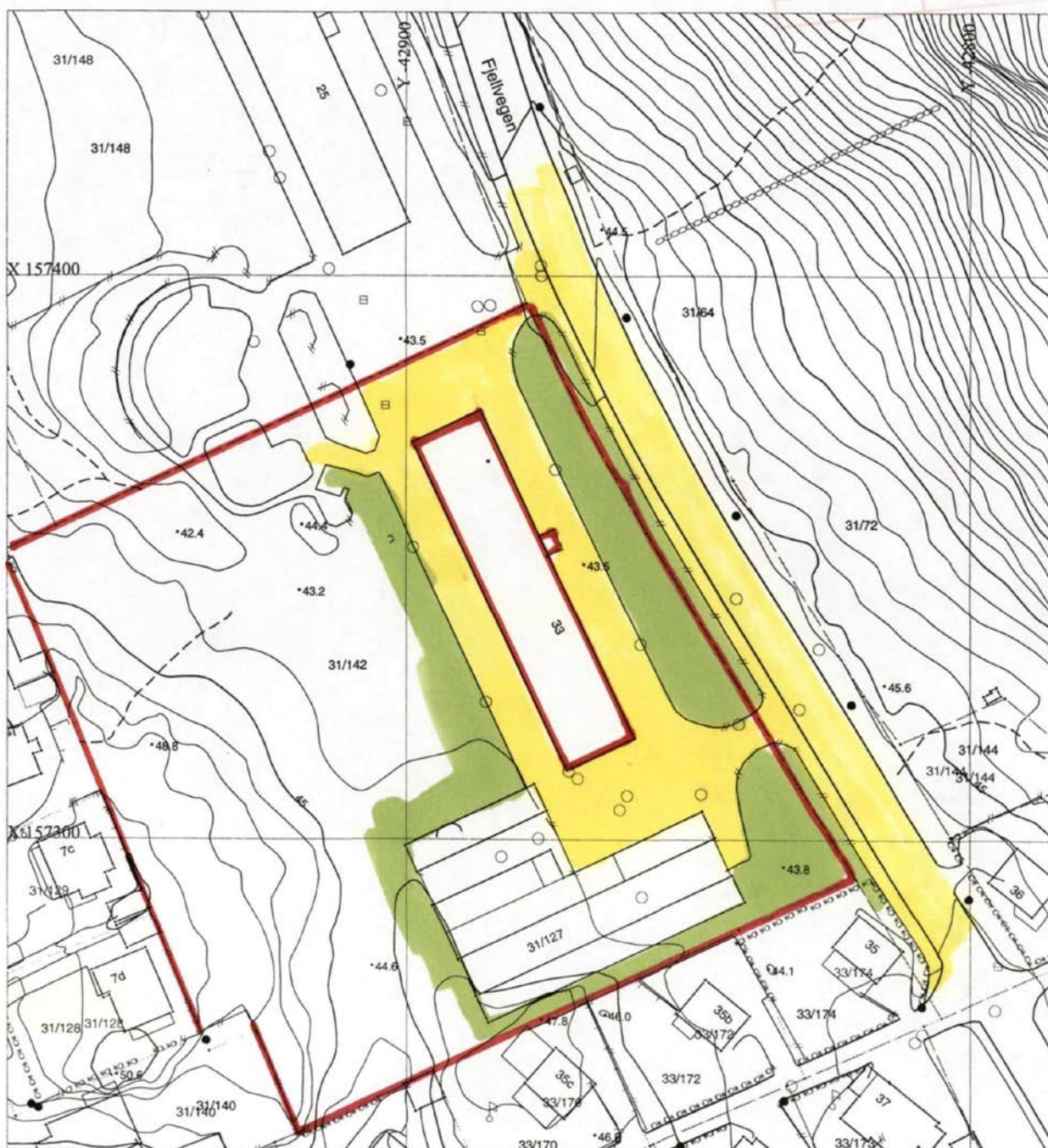
Dato: 21/05/01

HAUGESUND KOMMUNE

Sektor for teknisk drift

Bygg- og oppmålingsavdelingen

Vår referanse: M. R.-O.





Haugesund kommune Teknisk forvaltningsenhet Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	Ferdigattest		
	Mappesaksnr 2005/660	Utvalgssaksnr. 05/466	
	Eiendom/byggested Fjellvegen 25 - 5532 Haugesund		
	Gnr 31	Bnr 148	Festenr
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. <u>Angivelse av adresse:</u> 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 2005/661	Utvalgssaksnr. 06/13	
	Eiendom/byggested Fjellvegen 33 - 5532 Haugesund		
	Gnr 31	Bnr 142	Festenr
Ansvarlig søker Norconsult As Smeasundet 66 Pb 458 5501 Haugesund		Tiltakshaver Vardafjell Borettslag As AL c/o Nora Røkenes Fjellvegen 33 5532 Haugesund	
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Rehabilitering av fasader			
Tillateisen omfatter Rehabilitering av fasader			
Saksbehandler byggetilsyn Terese Wolczek for Kjell Arne Valentinsen		Dato 18.012008	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. I alle nye boliger/leiligheter skal det installere vannmåler. Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til teknisk driftsenhet tlf. 52743314 eller 90775975.			

Vilkår

Kjell Arne Valentinsen
Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

Ferdigmelding

Kommunens saksnr

Side

av

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 31	Bnr 142	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Fjellvegen 33			Postnr 5531	Poststed Hauquesund	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

02. 01. 08.

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

ARKIVKODE:

SAKSNR:

JOURNALNR:

SAKSREH:

ENHET:

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	☒ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

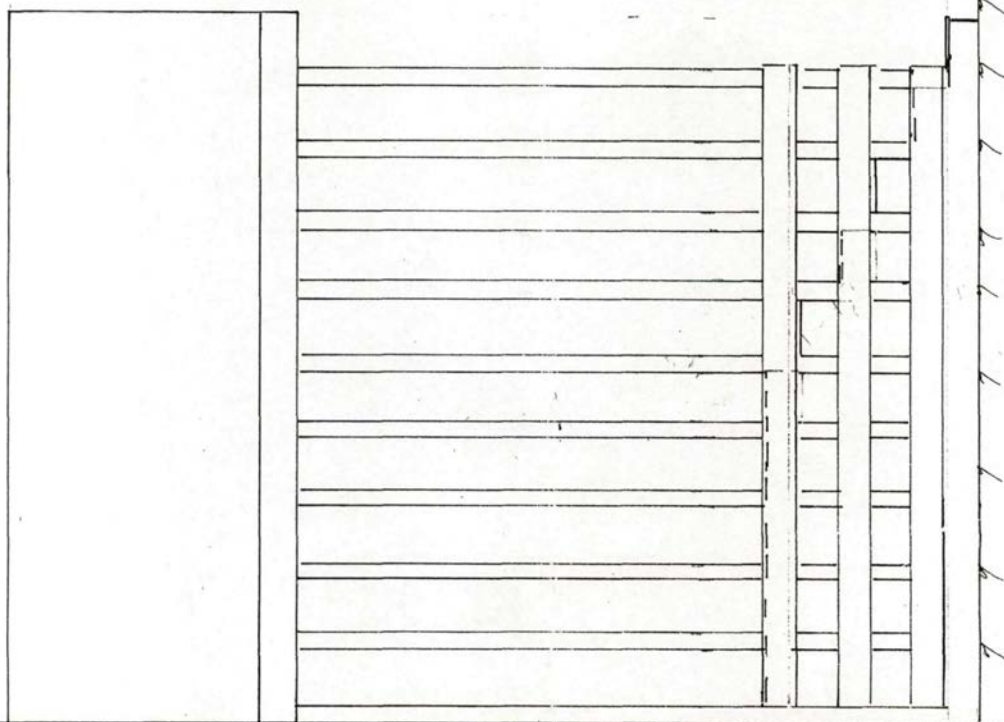
Foretak / Tiltakshaver
NORCONSULT AS

Dato Underskrift

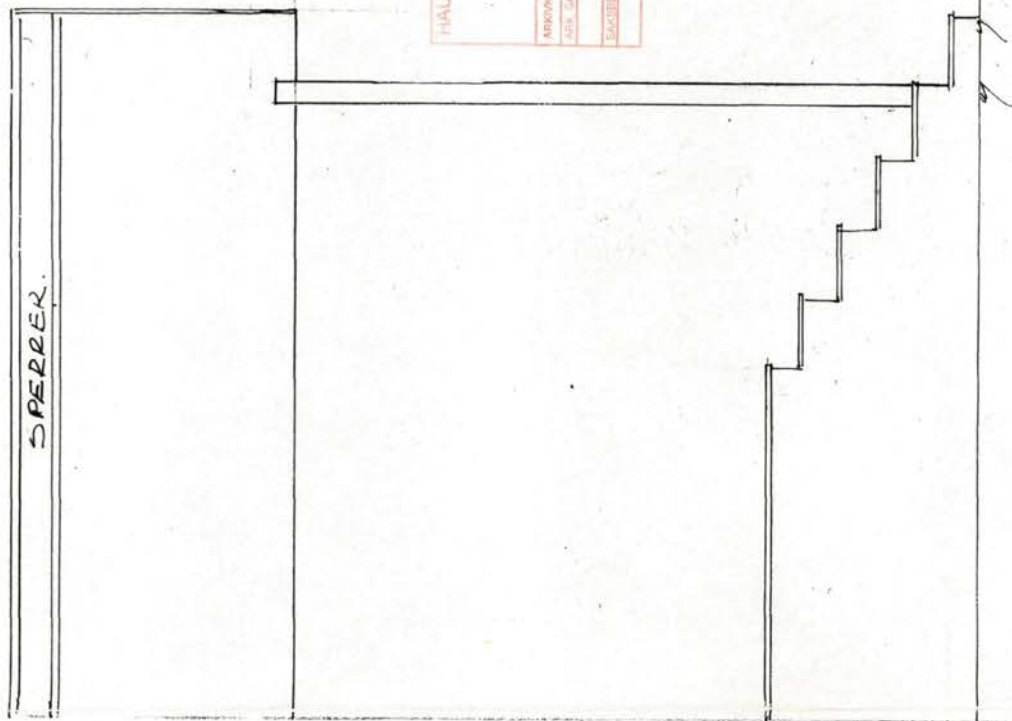
2007-12-28

Gjentas med blokkbokstaver
EGIL LARSEN

NORCONSULT AS



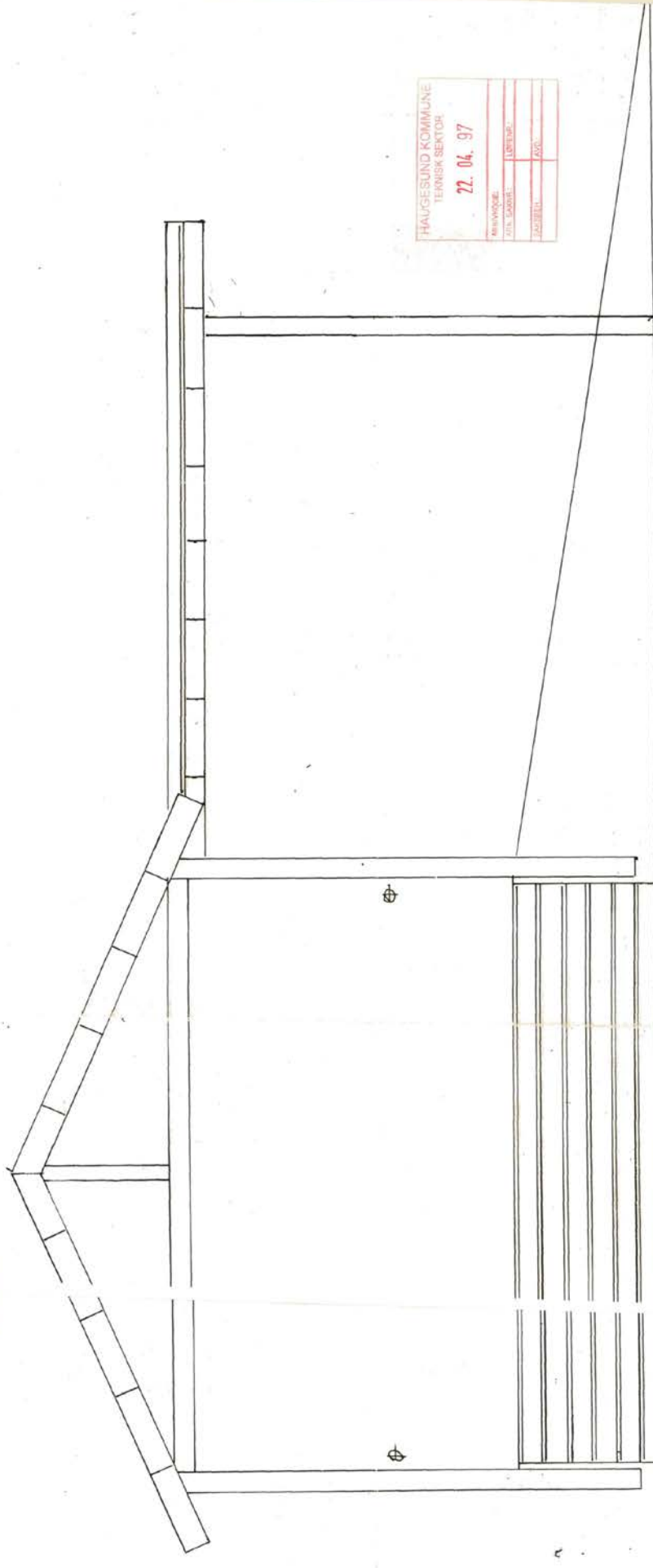
Mot Nord
1:20



SNITT
1:20

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
22. 04. 97	
ARKIVKODE:	LOPPE:
ARKIVKODE:	LOPPE:
ARKIVKODE:	LOPPE:
ARKIVKODE:	LOPPE:

VEDR. FJELLVEIEN 33
Haugesund april 97
L. K. K.



FRONT
M = 1:20

VEDR. FJELLVEIEN 33
HAUGESUND APRIL 97
LARS VORST.

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
22. 04. 97	
MINVAKT:	LESTID:
AVT. SAKS:	AVT. SAKS:
AVT. SAKS:	AVT. SAKS:

0 50 100
100 Prosjekt stamstørrelsen 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS

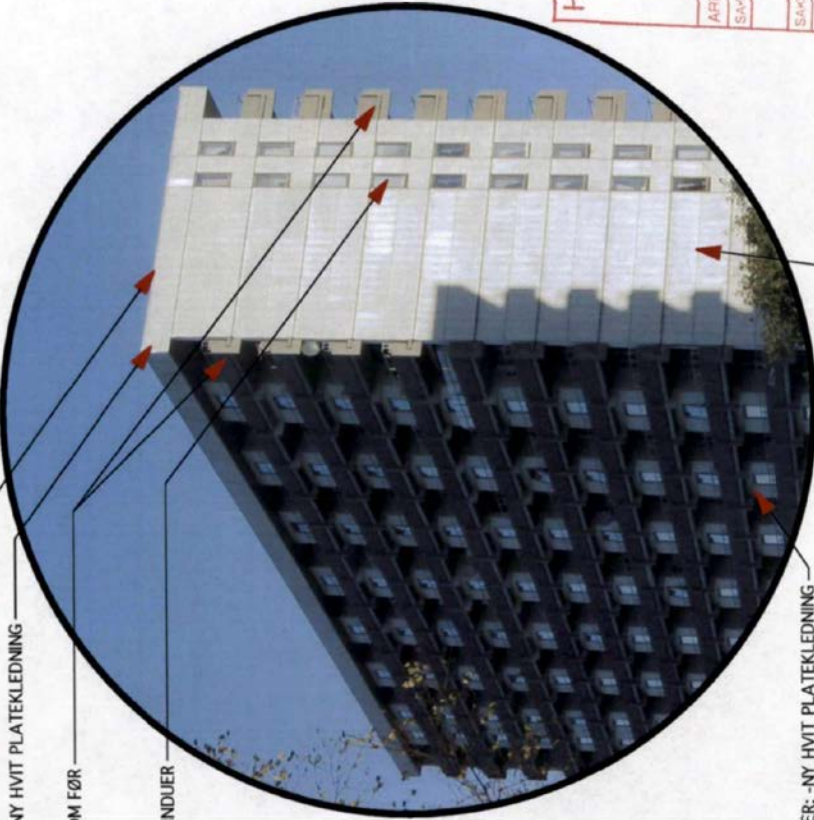
E1

TEGL TRUKKET OVER EKSISTERENDE GESIMS

GESIMS: -NY HVIT PLATEKLEDDING

SOM FØR

ENDREDE VINDUER



OPPDELT UTTRYKK

LANGVEGGER: -NY HVIT PLATEKLEDDING

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 05/376

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

25. 05. 05

APPROVACJE	
SAGSnr	20. 05. 05
SAGSREH	EN-ET

rev.	revisjon:	dato:	sign.:	kontr.:
------	-----------	-------	--------	---------

tiltaksnavn: NORCONSULT AS		dato: 03.05.05	målestokk: 1:200	revisjon:
tiltak: VARAFJELL brl FJELLVEIEN 33		sign.: RB	prosjektnr.: 1630	
tegningen gjelder:		plottedato: 19-05-05		
GAVLFASADER		prosjektansvarlig: RB	tegningsnr.: 301	
		internkontr.: PK		

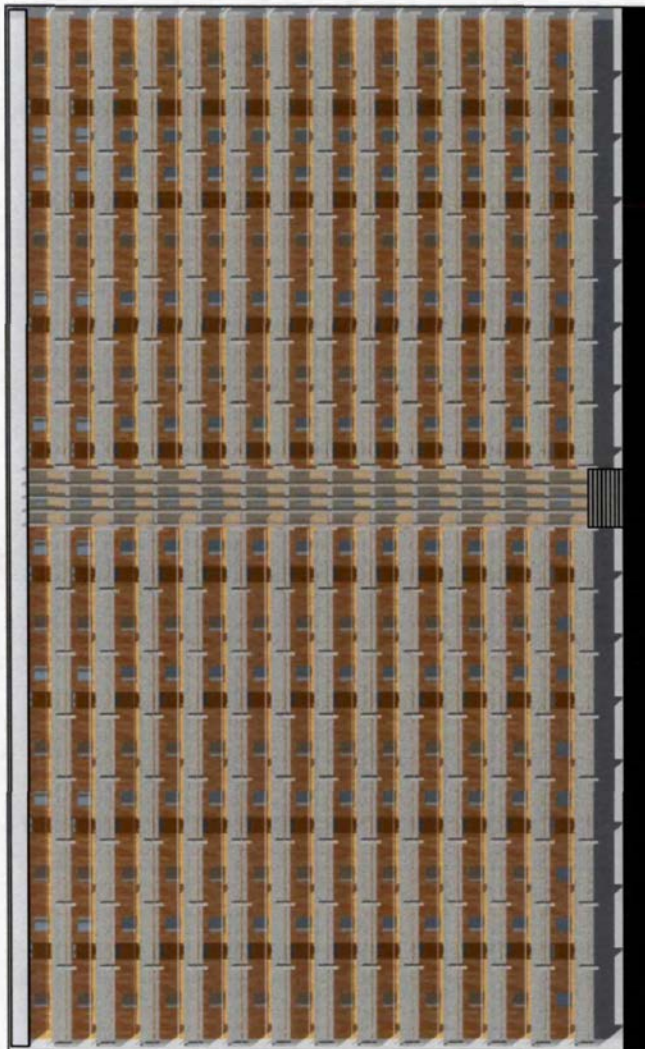
OPUS

ARKITEKTER AS NPA
MØLLERVN. 22, POSTBOKS 426, 5501 HAUGESUND
TLF: 52 70 79 70 - FAX 52 70 79 71 - epost@opusark.no

Haugesund kommune

TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/376 J.nr.:

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

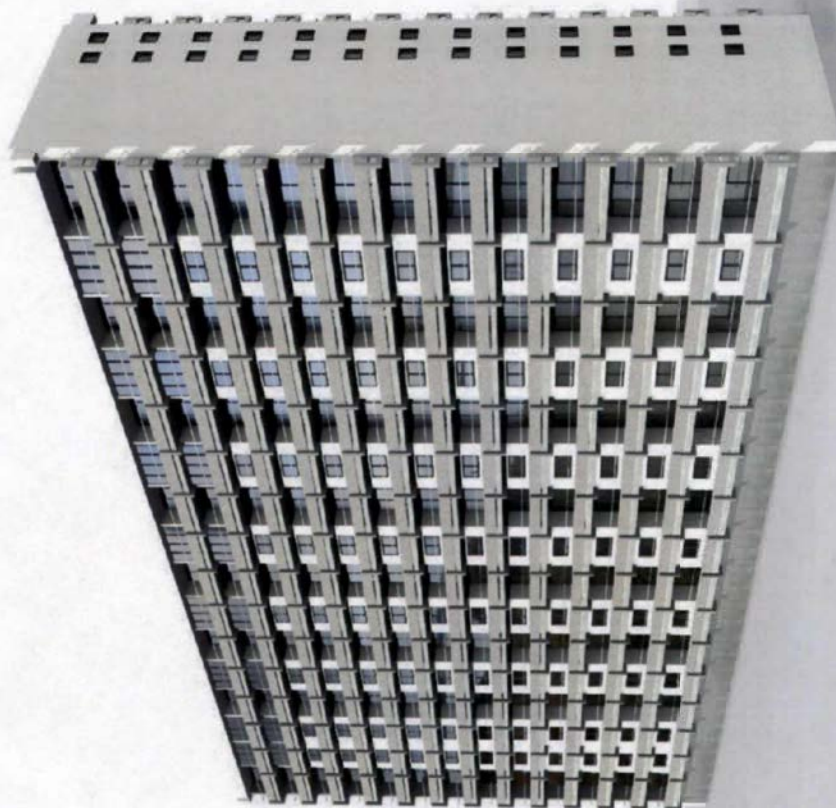
25. 05. 05

ARKIVKODE	
SÅKONR	SD. 0401/03
SÅKDEPR	FN-IT

rev.	revisjon:	dato:	sign.:	kontr.:
OPUS tiltakshaver: NORCONSULT AS tiltak: VARAFJELL btl FJELLVEIEN 33 tegningen gjelder: ØSTFASADE dato: 03.05.05 sign.: RB plottet dato: 19-05-05 prosjektsansvarlig: RB internkontr.: PC målestokk: 1:400 prosjektnr.: 1630 tegningsnr.: 302				
A R K I T E K T E R A S N P A MØLLERVN. 22, POSTBOKS 426, 5501 HAUGESUND TLF: 52 70 79 70 - FAX 52 70 79 71 - epost @opusark.no				

E2

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
25. 05 05	
ARKIVKODE:	
SAKSVIL:	201. 05A/1.1
SAMSBEN:	FN-ET



[Forslag 1]

OPUS

KONSTRUKTØR AS KPA

Haugesund kommune

TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/376

J.nr.:

OPUS
ARKITEKTER AS NPA

UTSKUTTET DEL AV ETASJENE MOT VEST



PLATEKLEDNING I DE YTTERSTE FELTENE
I ALLE ETASJENE MOT VEST

HAUGESUND KOMMUNE	13.12.2005	AKTOR AKTOR	FORSLAG	ENHET
SENTRALARBEI				

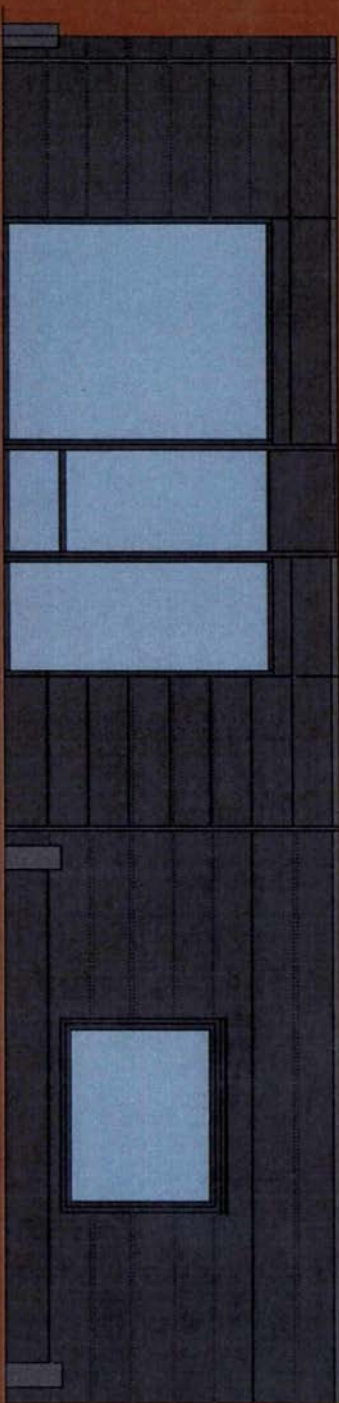
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 6/3
J.M.

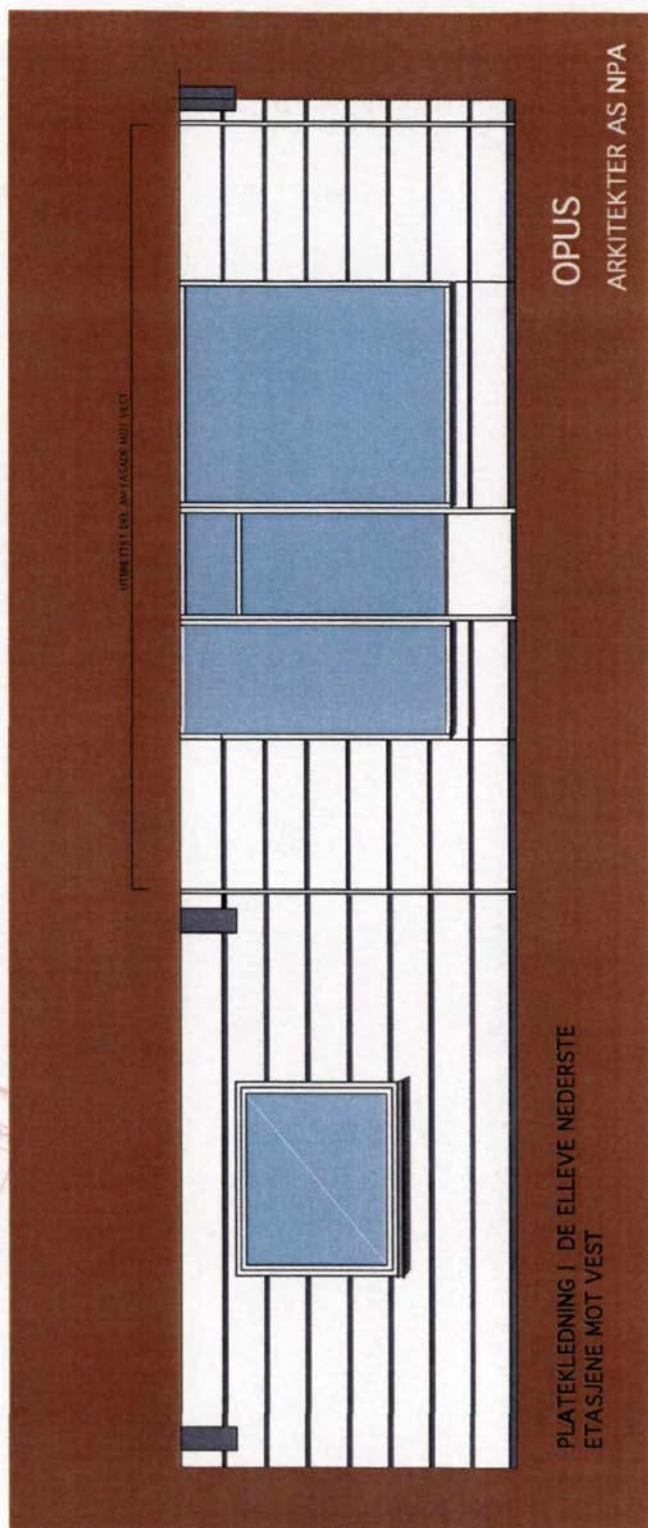
HAUGESUND KOMMUNE
BESLUTNINGSVET
23.12.2005
Saks nr.: 6/3
J.M.

UTENNETT OG AVFALLS OG VEST

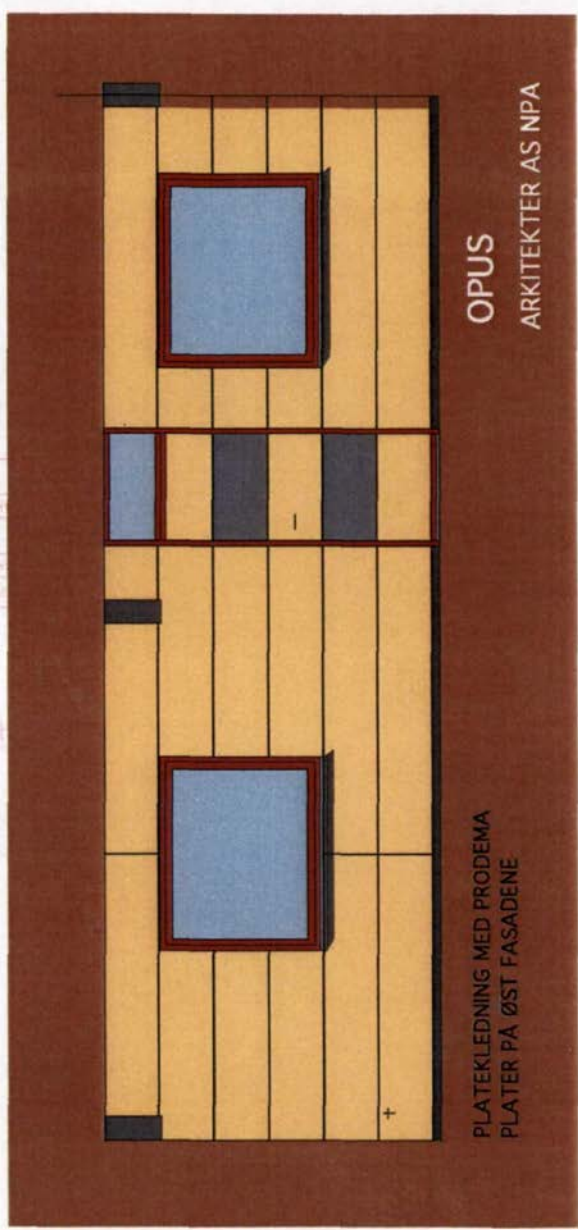
OPUS
ARKITEKTER AS NPA

PLATEKLEDNING I DE TO
ØVERSTE ETASJENE MOT VEST





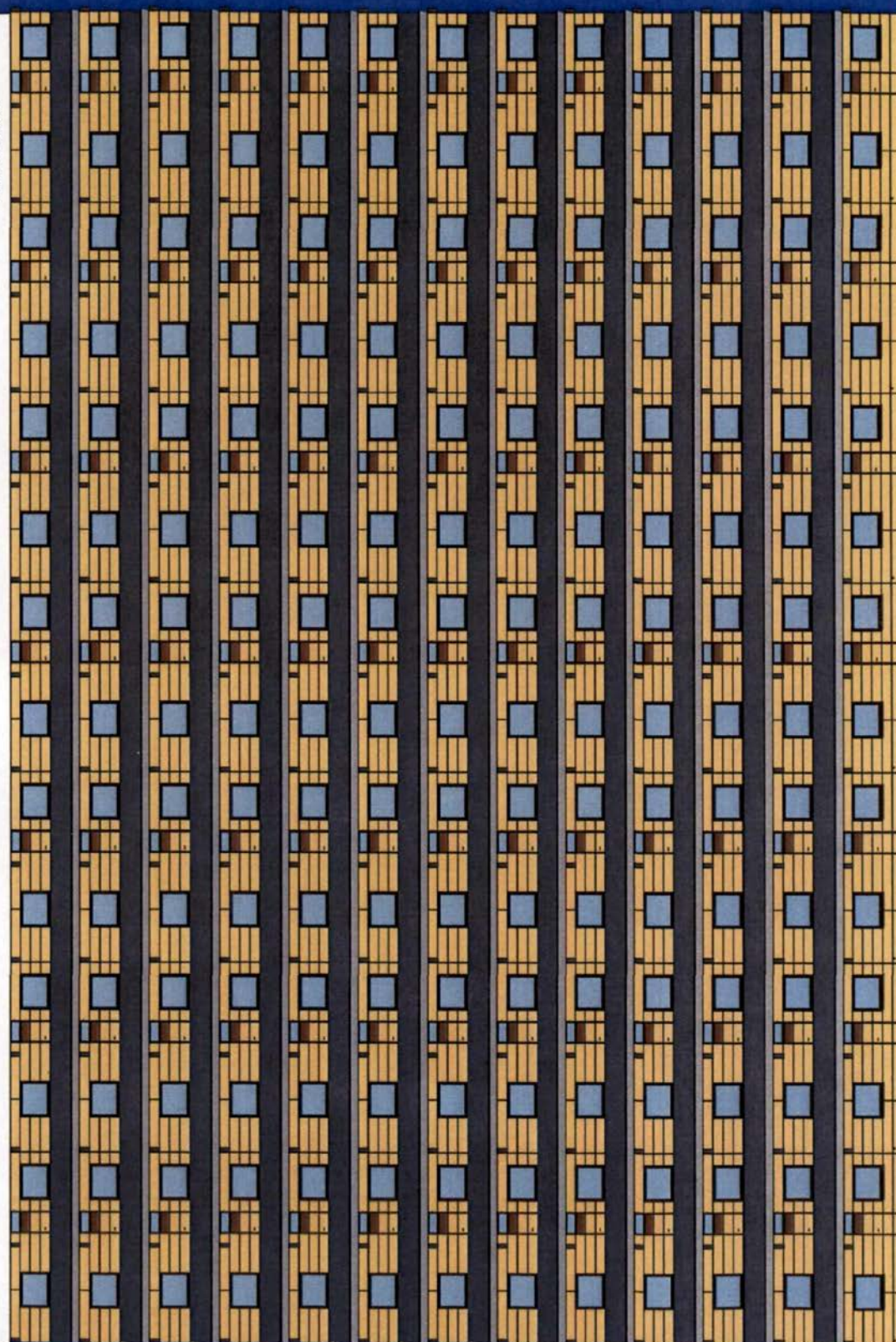
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. 6/13
J.nr.:



PROJEKTORENS	PROJEKT
REVISJON	REVISJON
23.12.2005	HAUGESUND KOMMUNE

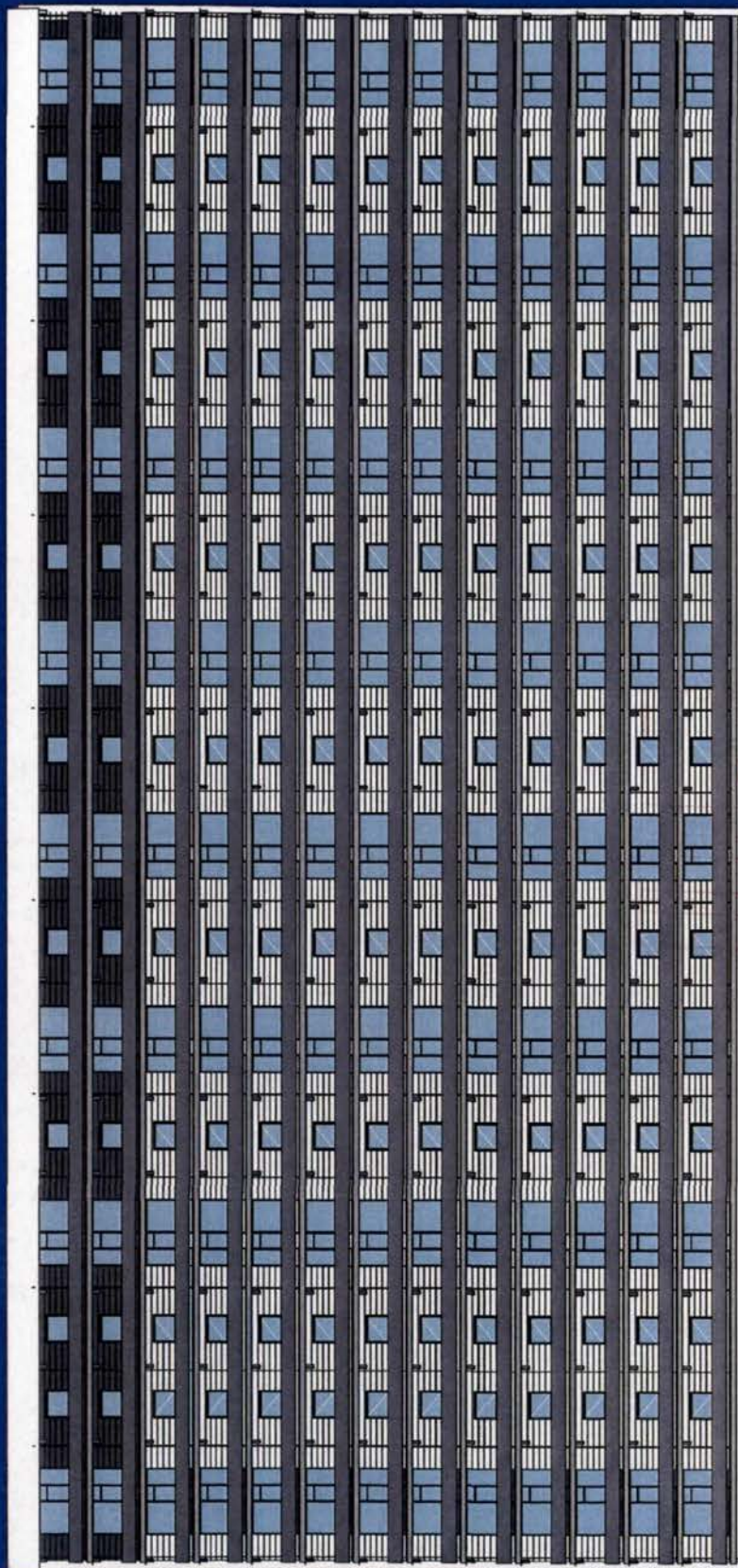
opus

ARCHITEKTER AS NPA



FASADEUTSNIITT MOT ØST

OPUS



FASADE MOT VEST

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 013 J.nr.:

HAUGESUND KOMMUNE	
SENTERALBUKVEN	
23.12.2005	
JOURNALNR.	
EMNET	

TEGL TRUKKET OVER EKSISTERENDE GESIMS GESIMS: -NY HVIT PLATEKLEDDING SOM FØR ENDREDE VINDUER	LANGVEGGER: -NY HVIT PLATEKLEDDING OPPDILT UTTRYKK	rev.: revisjon: dato: sign.: kontr.:	HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET 25. 05. 05 APRIKVIDE SAKSJE SAKSJE SAKSJE	tiltaksnavn: NORCONSULT AS tiltak: VARAFJELL brl FJELLVEIEN 33 tegningen gjelder:	dato: 03.05.05 sign.: RB plottet dato: 19-05-05 prosjektansvarlig: RB intern kontr.: PK målestokk: 1:200 prosjektnr.: 1630 tegningsnr.: 301
--	--	---	--	--	---

OPUS

GAVLFASADER

MØLLERVN. 22, POSTBOKS 426, 5501 HAUGESUND
TLF: 52 70 79 70 - FAX 52 70 79 71 - epost@opusark.no

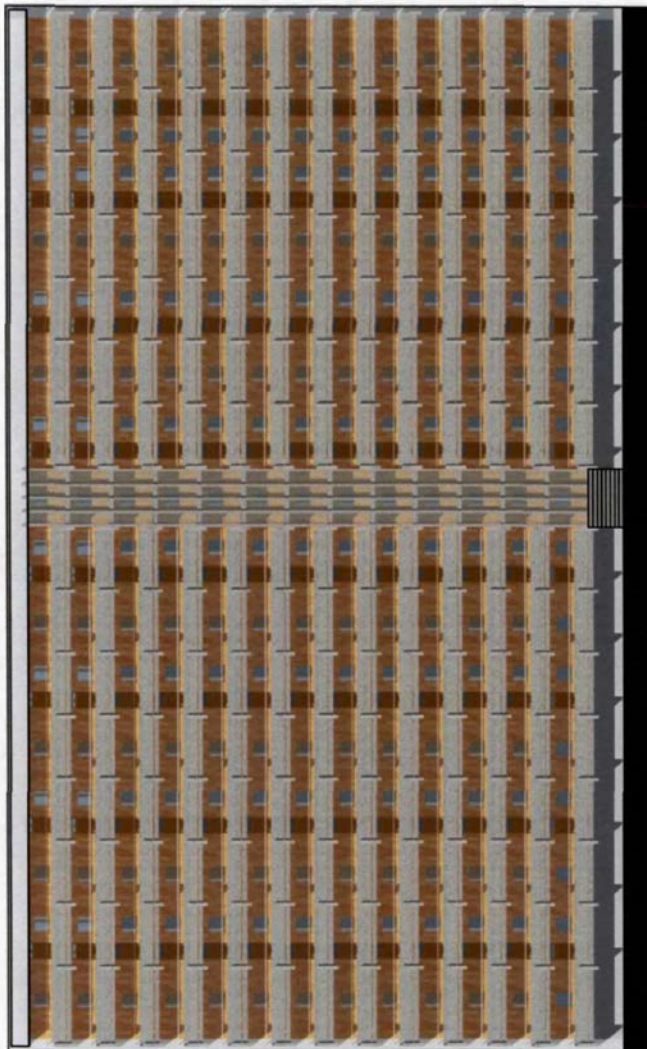
A R K I T E K T E R A S N P A

Haugesund kommune

TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/376

E1



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET

25. 05. 05

ARKIVKODE	
SAKSNR	50. 04. 1. 3
SAKSERE	FN-IT

rev.	revisjon:	dato:	sign.:	kontr.:
------	-----------	-------	--------	---------

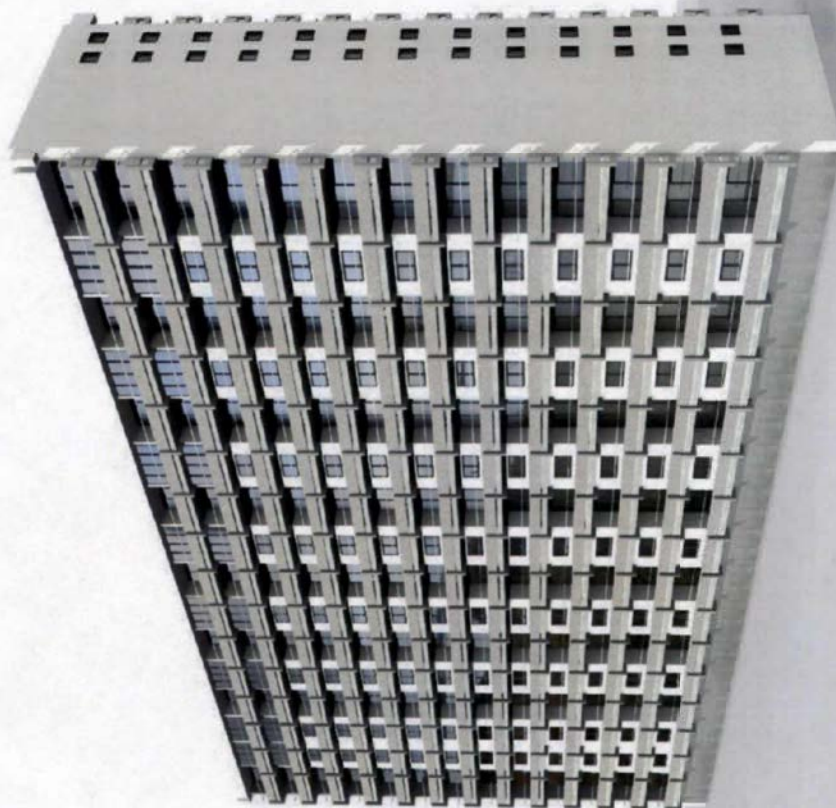
OPUS		tiltaksnavn: NORCONSULT AS		dato: 03.05.05	målestokk: 1:400	revisjon:
tiltak: VARAFJELL brl FJELLVEIEN 33		sign.:		RB	prosjektør:	
tegningen gjelder:		plottet dato:		19-05-05	1630	
ØSTFASADE		prosjektansvarlig:		RB	tegningsent:	
		internkontr.:		PC	302	
A R K I T E K T E R A S N P A MØLLERVN. 22, POSTBOKS 426, 5501 HAUGESUND TLF: 52 70 79 70 - FAX 52 70 79 71 - epost @opusark.no						

Haugesund kommune

TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/376 J.nr.:

HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET	
25. 05. 05	
ARKIVKODE:	
SAKSVIL:	201. 05. 05
SAMSBET:	FN-ET



[Forslag 1]

OPUS

KONSTRUKTØR AS ASFA

Haugesund kommune

TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 05/376

J.nr.: 1

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 6/13
Dato:

OPUS
ARKITEKTER AS NPA

UTBETRETTELSE AV ETASJENE MOT VEST



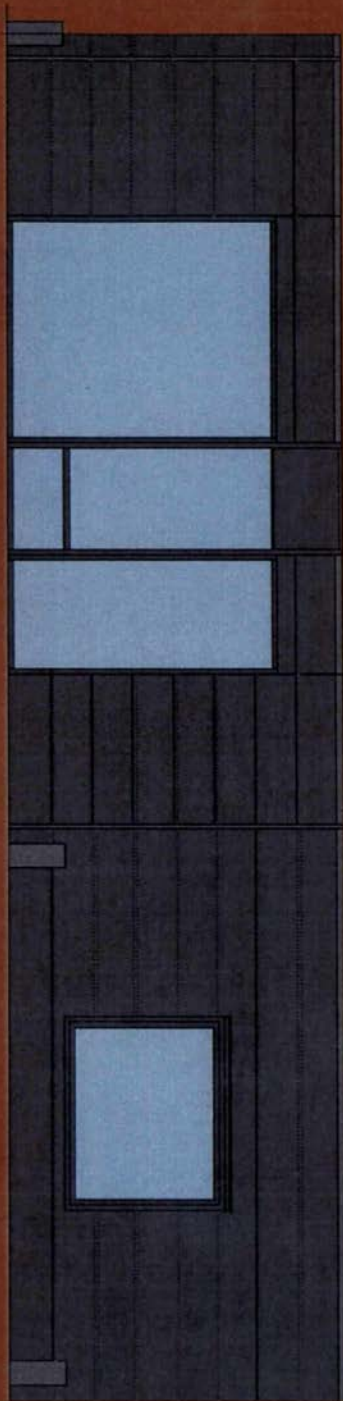
PLATEKLEDNING I DE YTTERSTE FELTENE
I ALLE ETASJENE MOT VEST

HAUGESUND KOMMUNE	13.12.2005	2005
SENTRALARKIVET		
Arkivkode:		
Saksnr.:		
Emne:		

Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: 6/3
J.nr.:

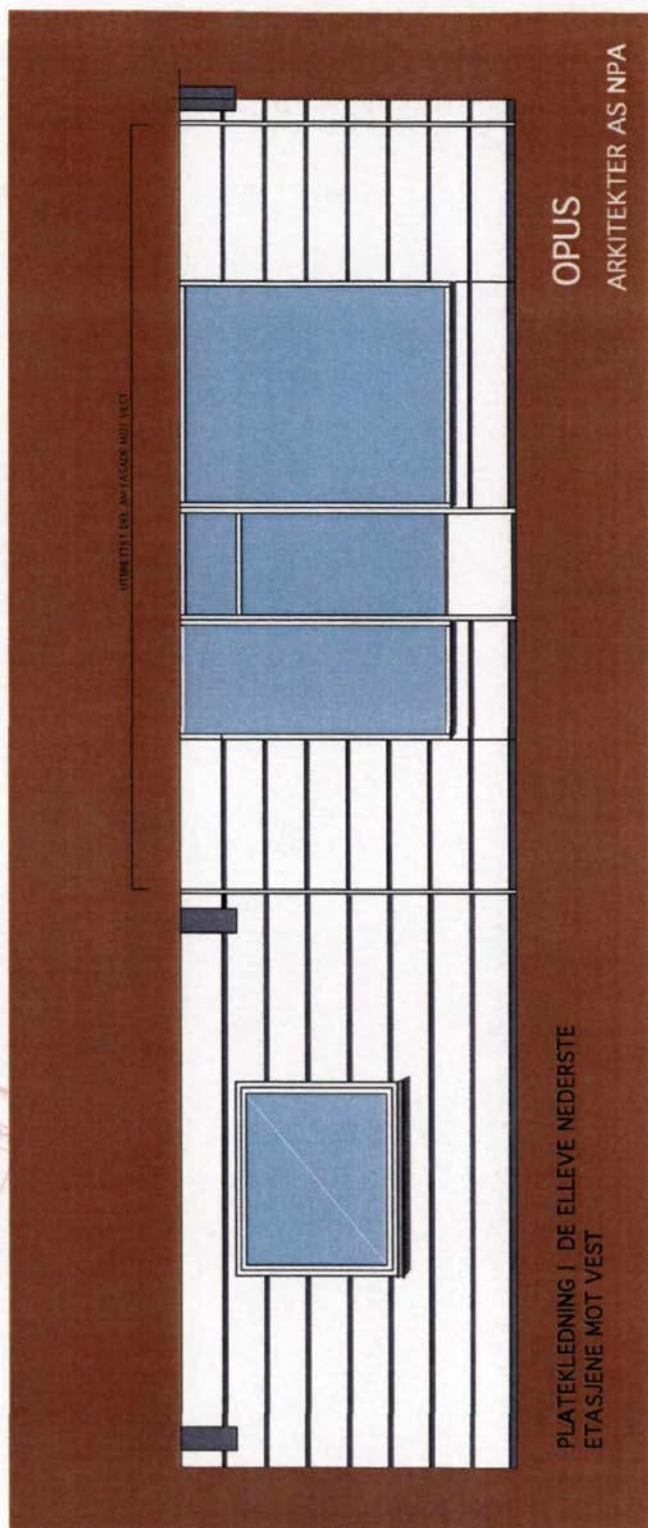
HAUGESUND KOMMUNE
BESLUTNING
23.12.2005
Saks nr. 6/3

UTENNETT OG AVFALLE MOT VEST

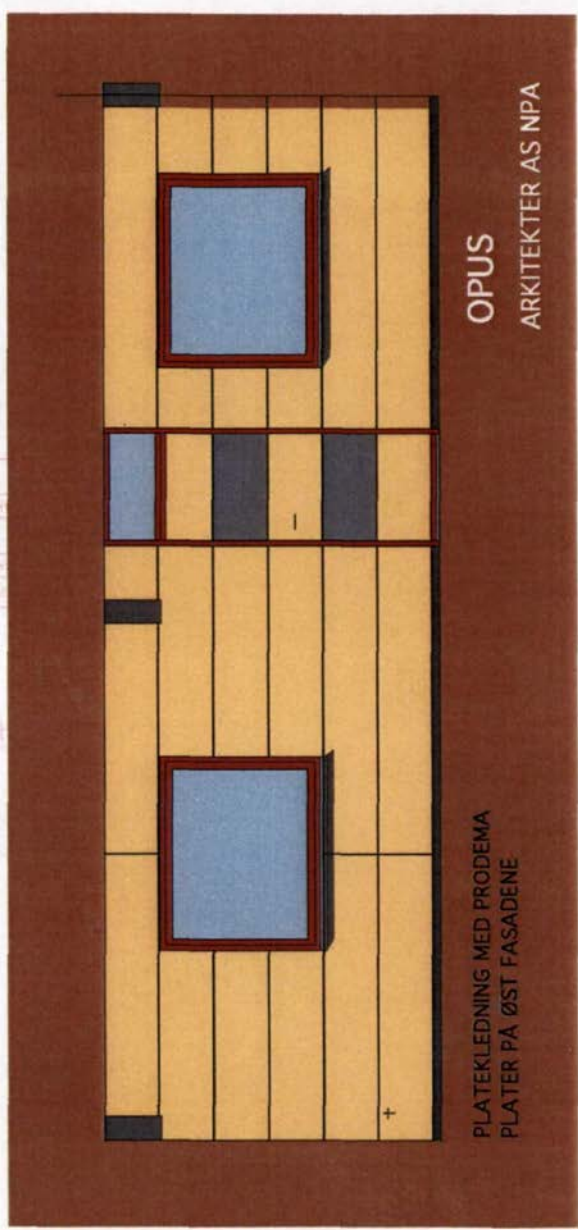


OPUS
ARKITEKTER AS NPA

PLATEKLEDNING I DE TO
ØVERSTE ETASJENE MOT VEST



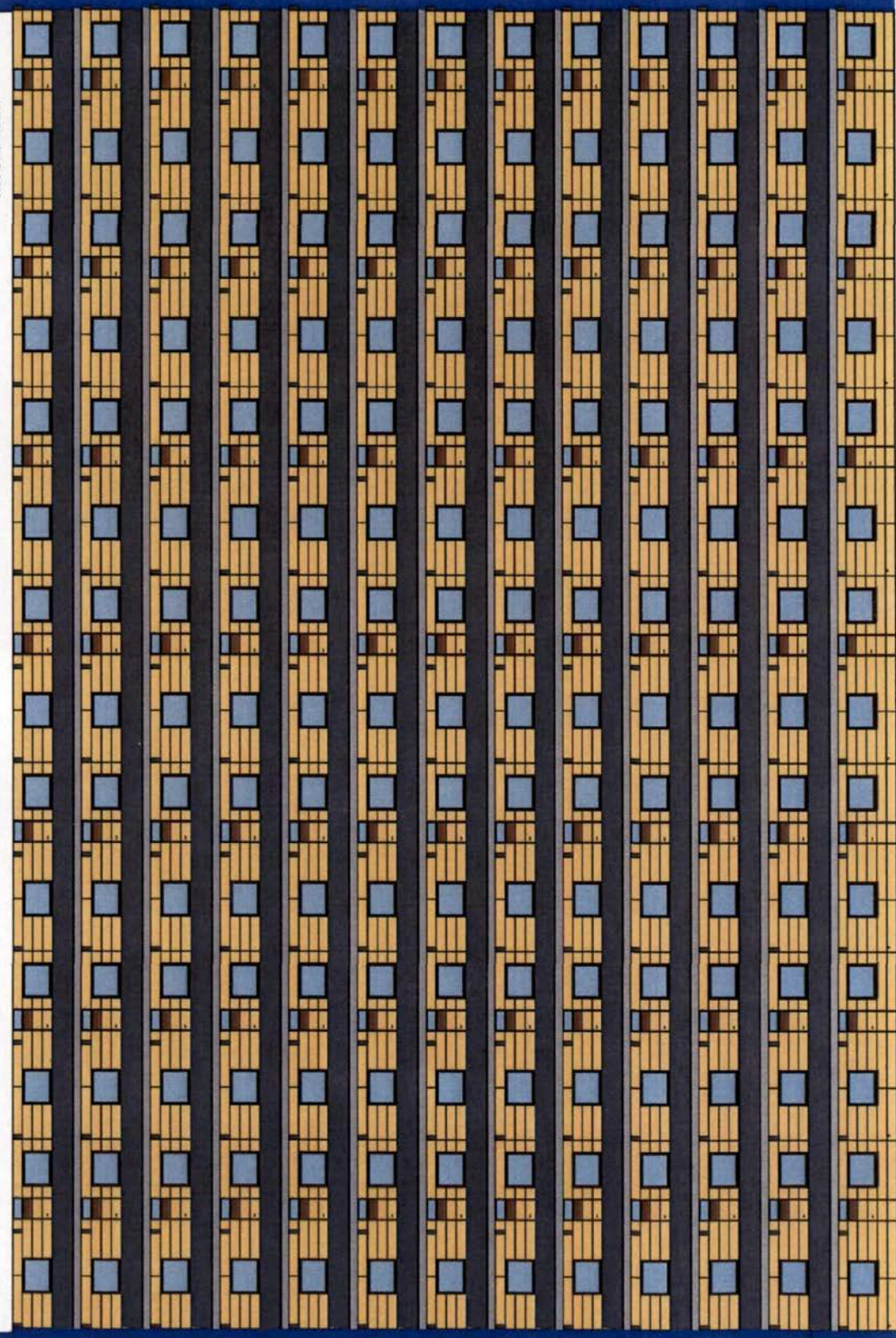
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr. 6/13
J.nr.:



HAUGESUND KOMMUNE	23.12.2005
SENTERALARKIVET	
PROJEKTORENS	
REVISJONEN	
UTGITT	

OPUS

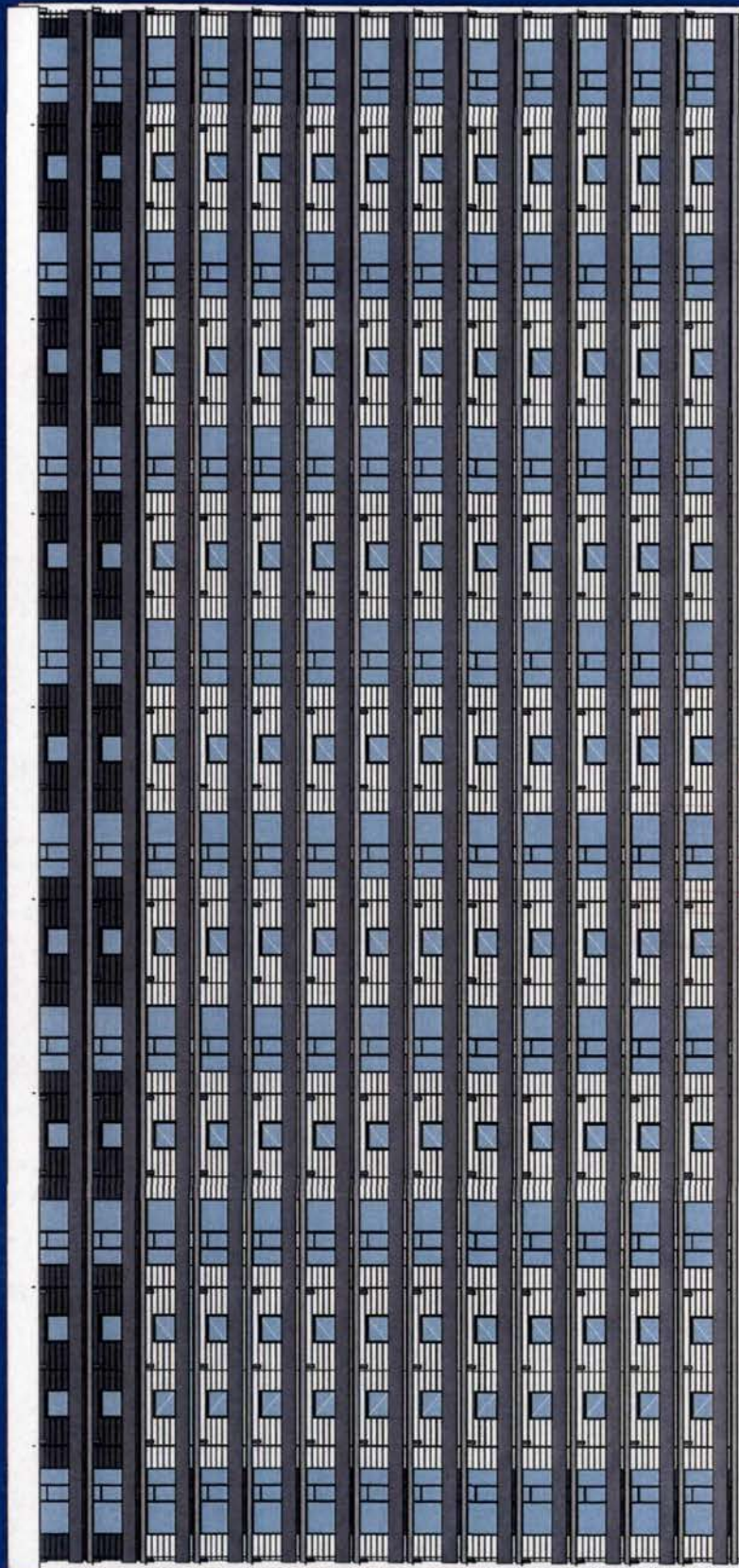
ARKITEKT AS NPA



FASADETSNITT MOT ØST

E8

OPUS

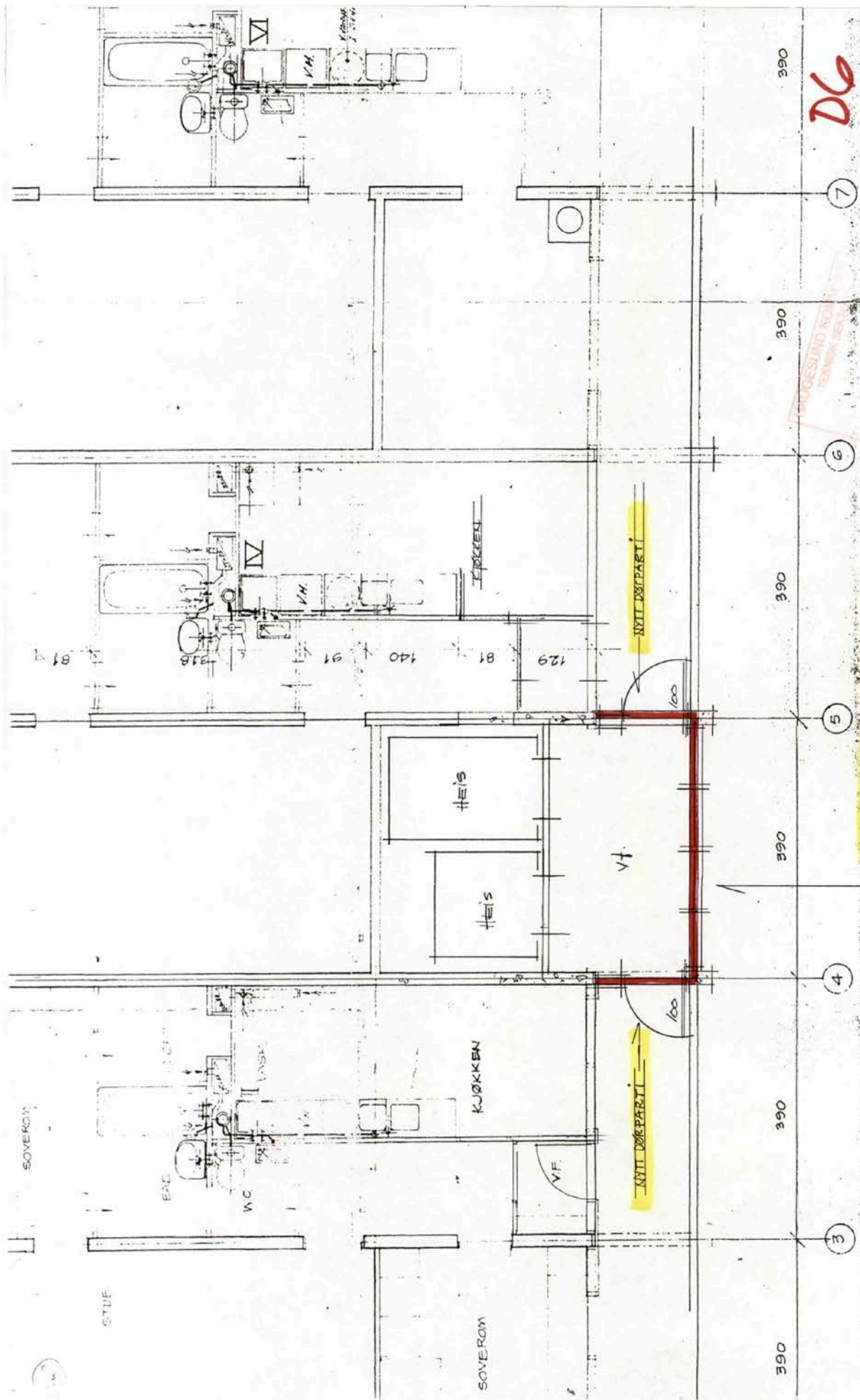


FASADE MOT VEST

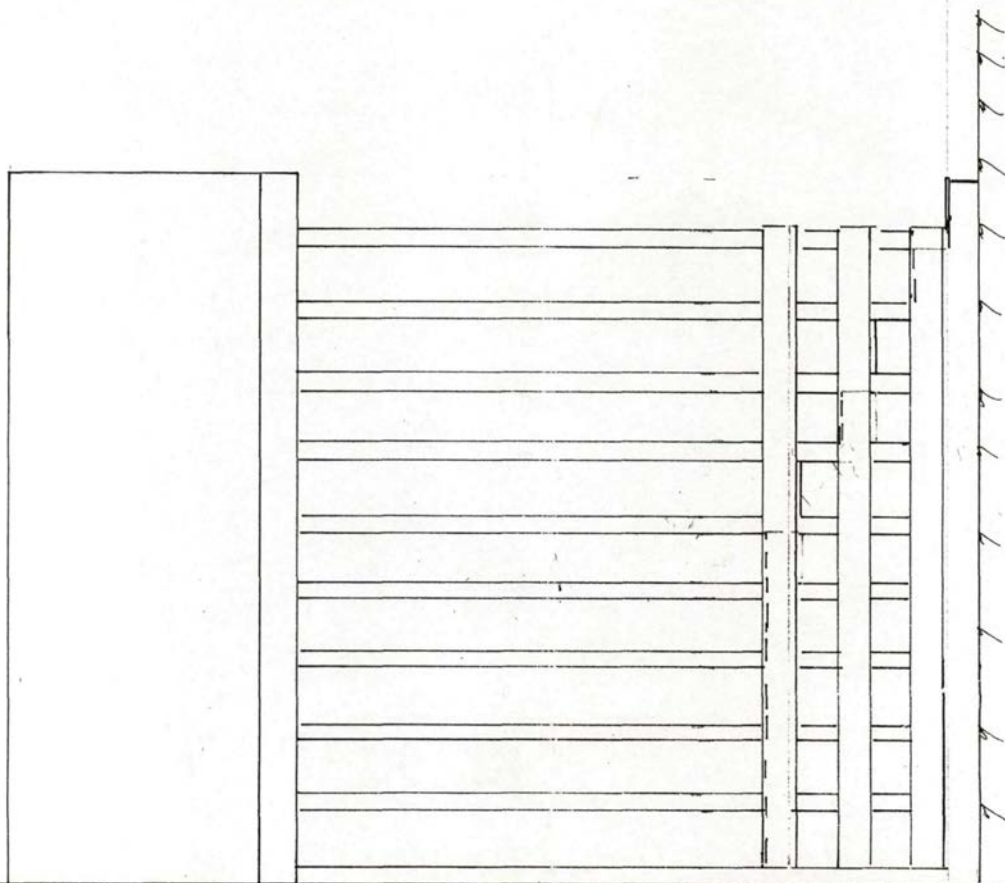
Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING

Saks nr.: 013 J.nr.:

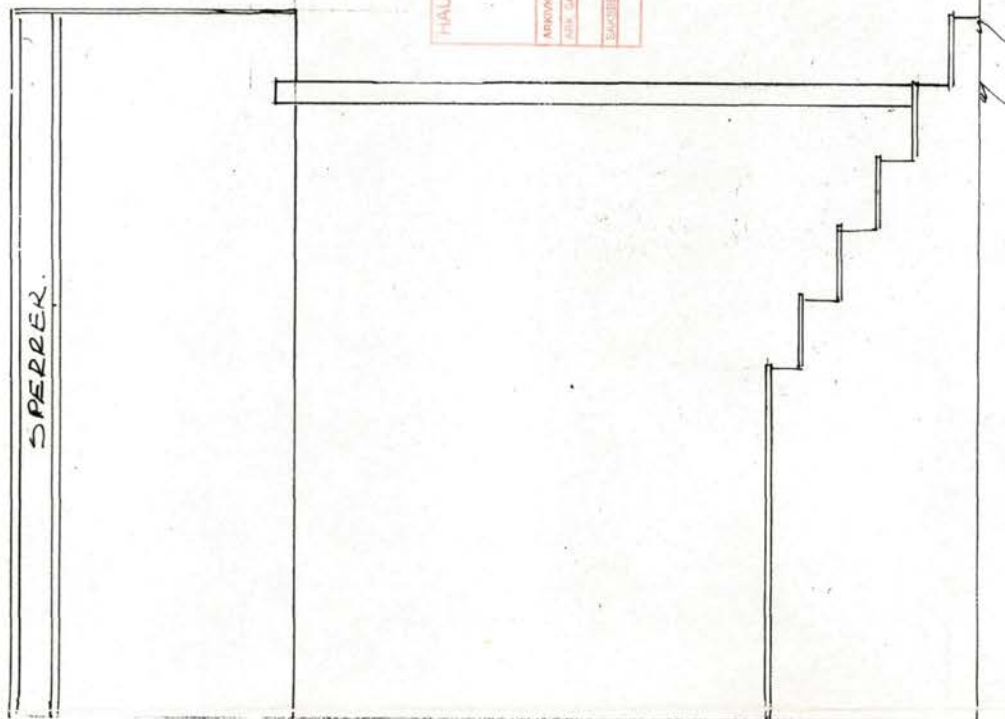
HAUGESUND KOMMUNE	
SENTERALBUKSET	
23.12.2005	
JOURNALNR.	
EMNET	



Jan Stølle
 Arkitekt
 21/5.2007 Jan Stølle



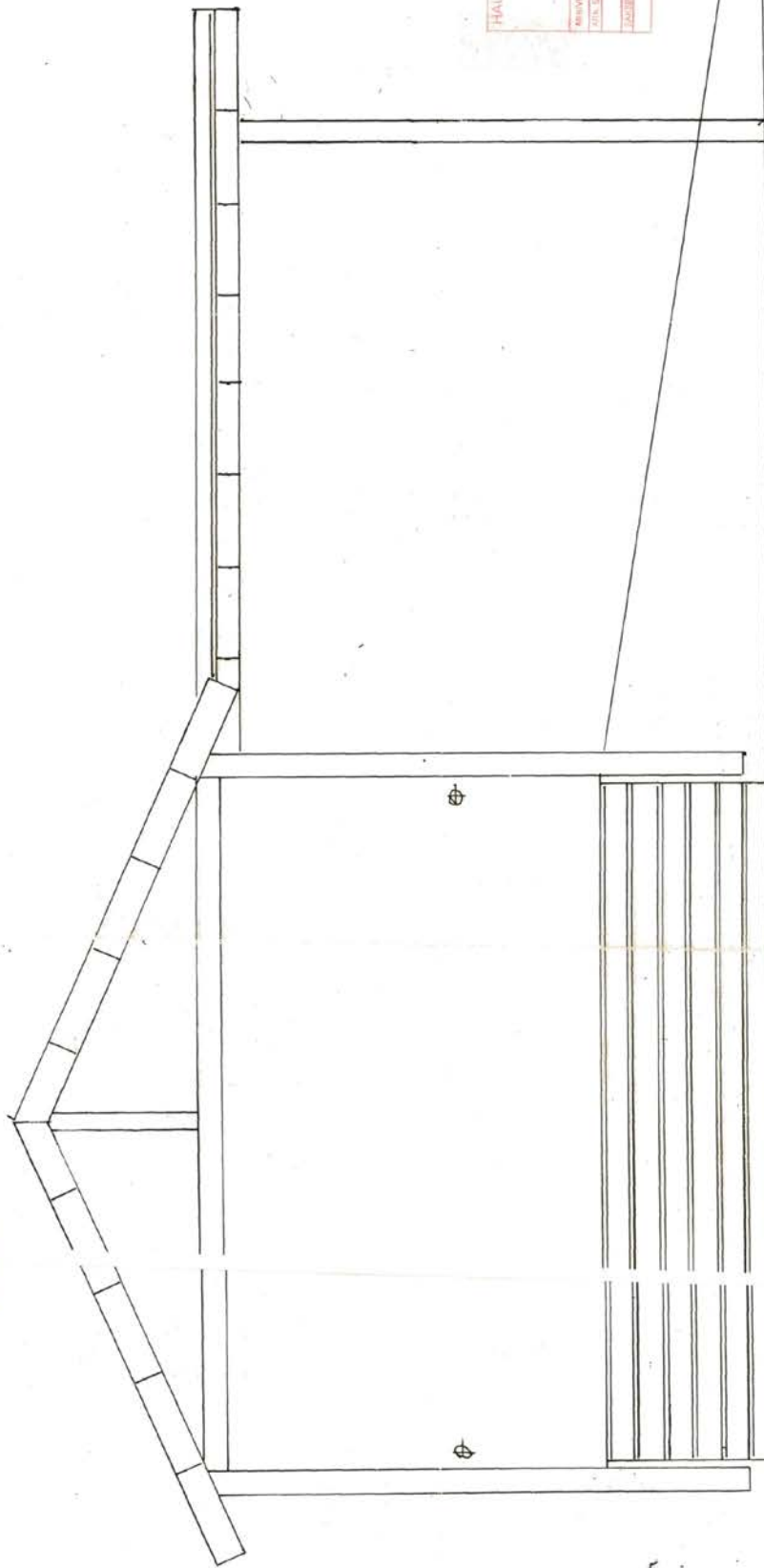
Mot Nord
1:20



SNITT
1:20

HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
22. 04. 97	
ARKIVKODE:	LOPPE:
ARKIVKODE:	LOPPE:
ARKIVKODE:	LOPPE:
ARKIVKODE:	LOPPE:

VEDR. FJELLVEIEN 33
Haugesund april 97
L. K. K.



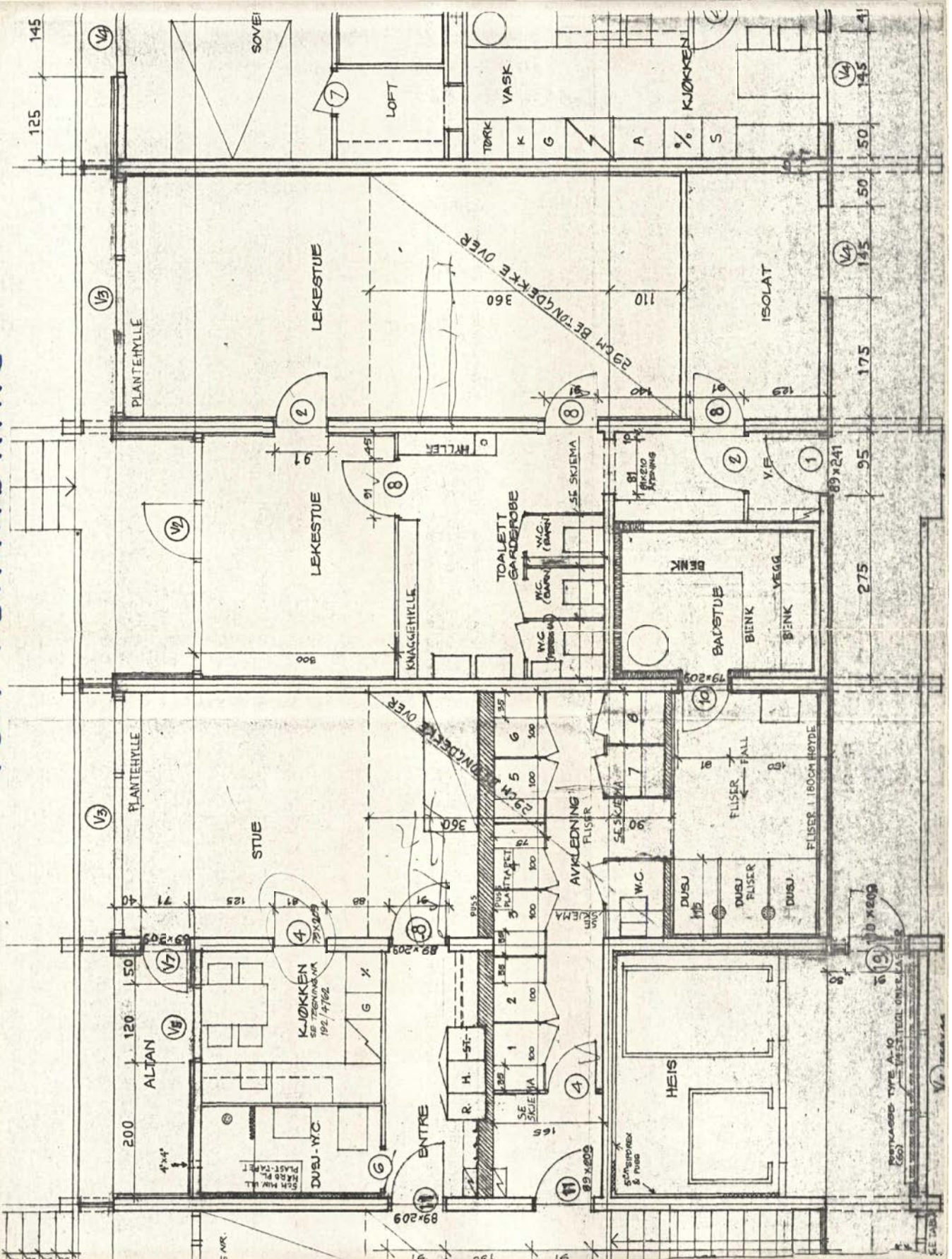
HAUGESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
22. 04. 97	
MINVAKT:	LESTID:
AVN. SAKSBL.	AVN.
SAKSBEH.	AVN.

FRONT
M = 1:20

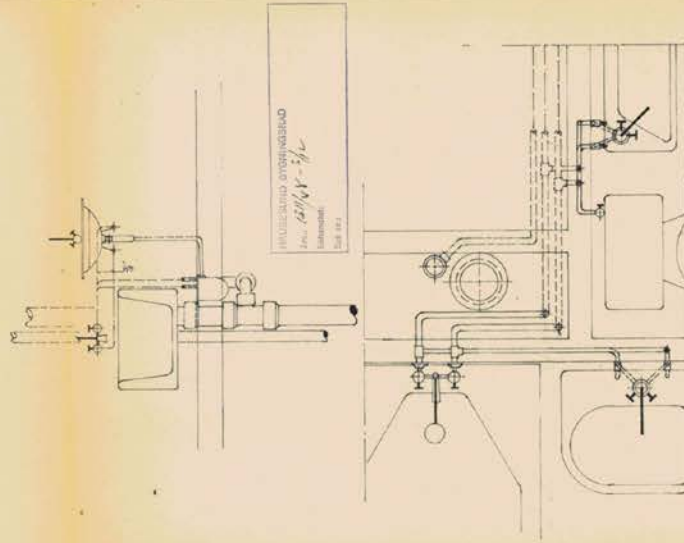
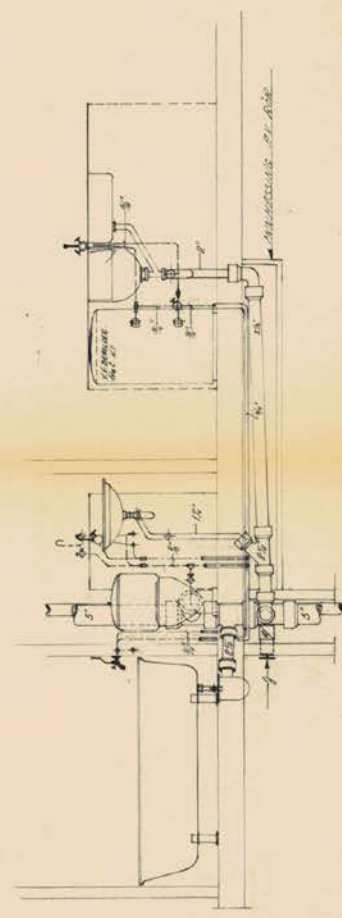
VEDR. FJELLVEIEN 33
HAUGESUND APRIL 97
LARS VORHA.

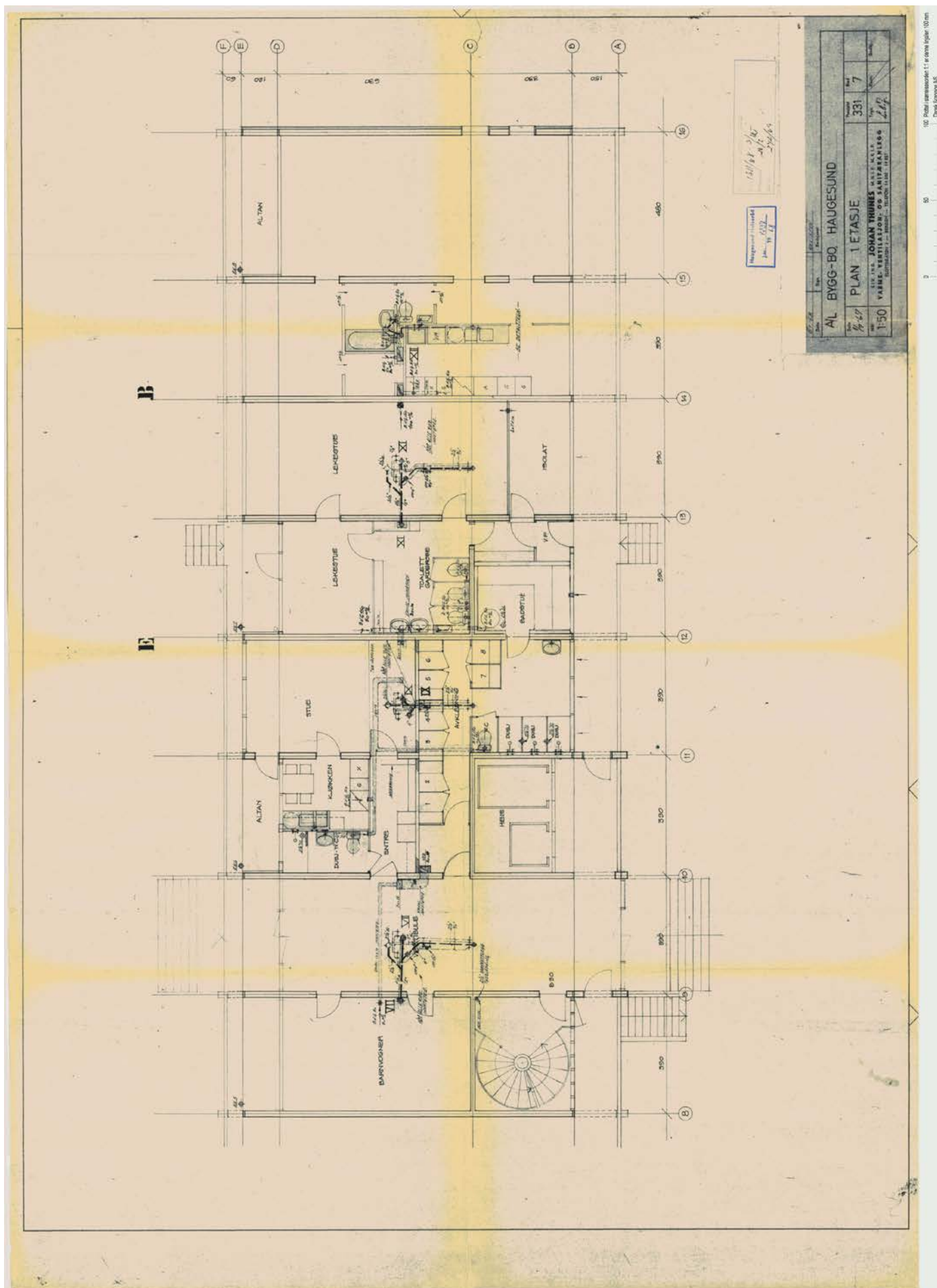
0 50 100 Prosjekt stamstørrelsen 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

FØR FORANDRING

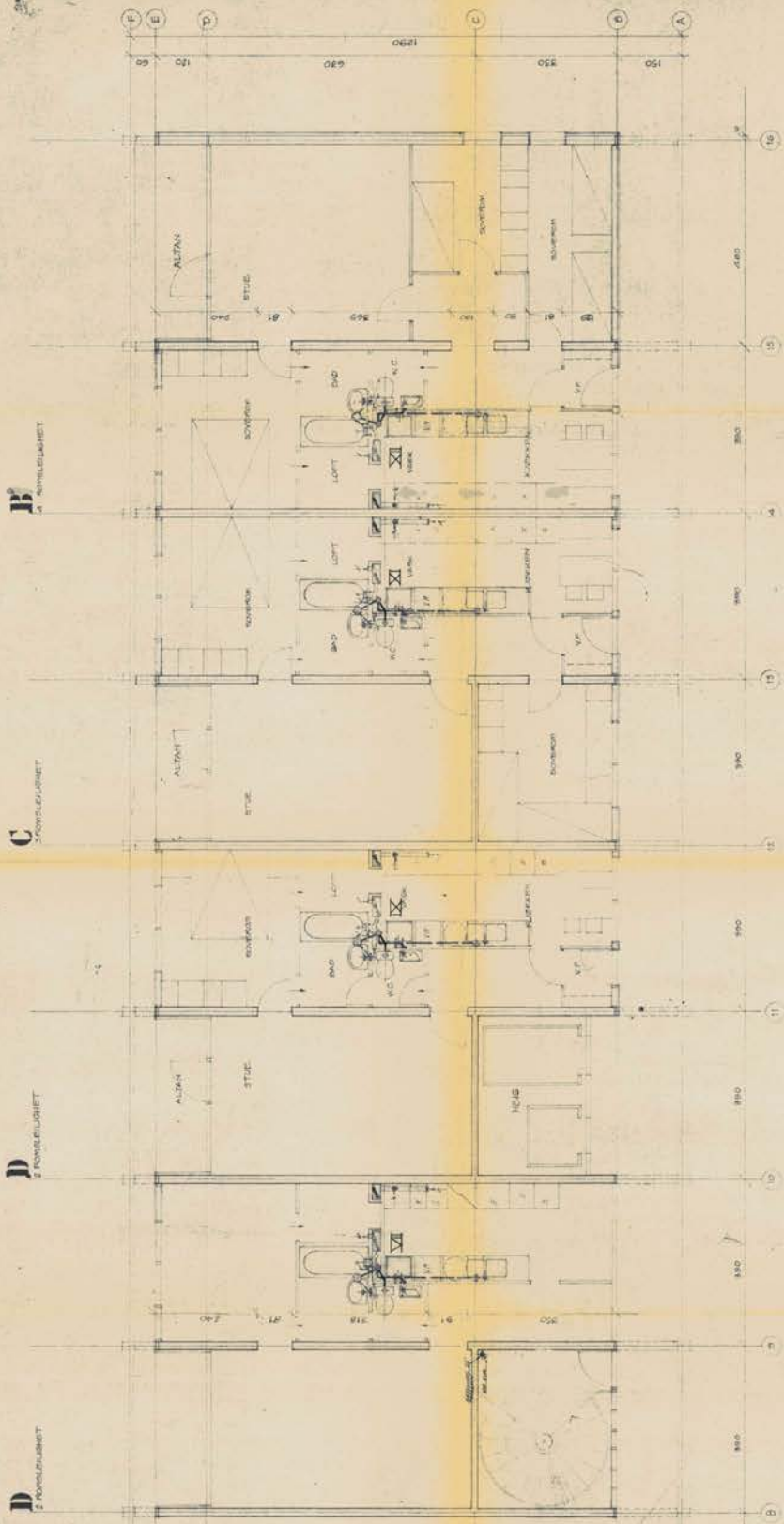


LÄSARENS BOKHÅLLNING	
Jnr.	687/69-31-
Beskrivning	86
Sak nr.	57/69

[illegible]



10. Plottet i størrelse 1:1 er gitt i 100 cm.
Dato: 1912

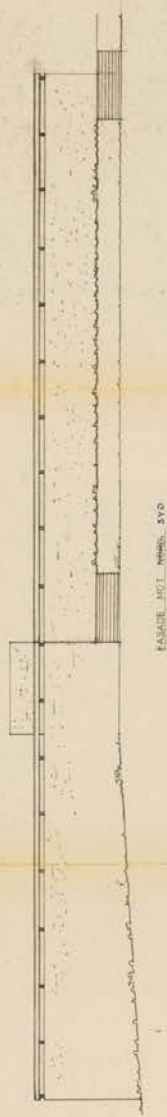


13/11-20
13/11-20
13/11-20

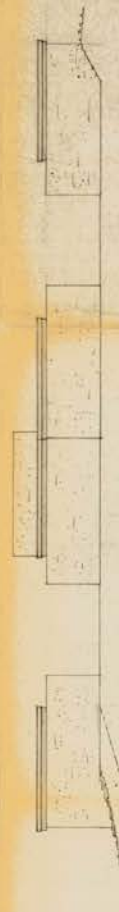
Approved by
Date: 11/11/20

AL BYGG-BO. HAUGESUND			
PLAN 3-13 ETASJE	331	11	
PLAN 3-13 ETASJE	331	11	
PLAN 3-13 ETASJE	331	11	
PLAN 3-13 ETASJE	331	11	

100 Feet measurement 1:1 or more larger 10cm
Dens 100mm 1:1



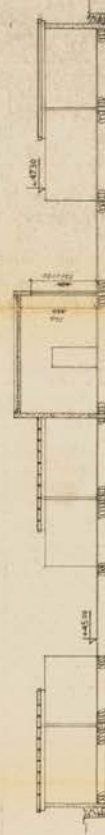
PASADENA MOT MORG 510

FASADE HOT ~~944~~ NCAD

PASADENA, NOV. 6/91



FASADE MOT YES!



41765

1957	1958	1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------



KOMM.DEP.TET.
02370 | -S.4.67

[illegible]

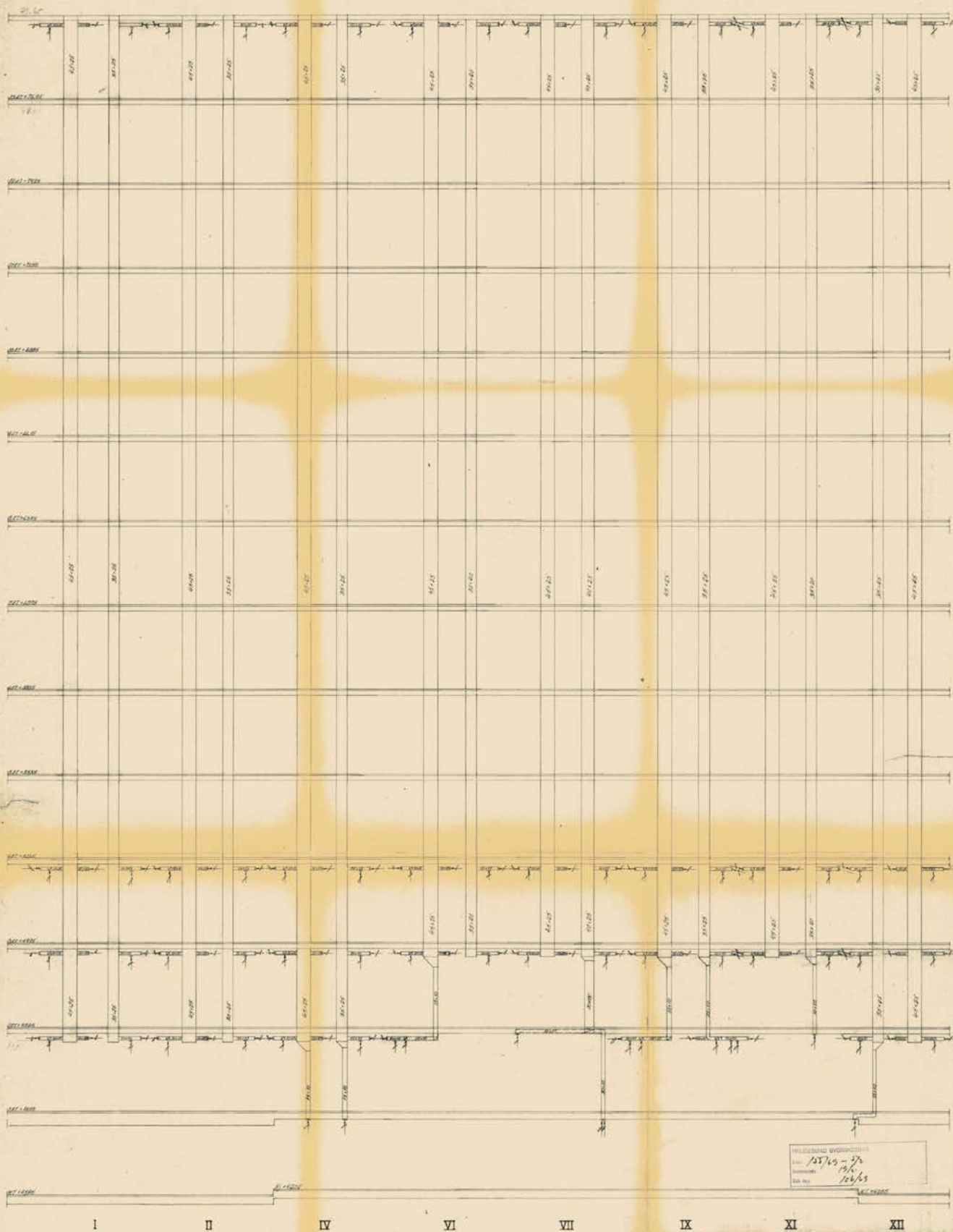
107



137/16-172
1968

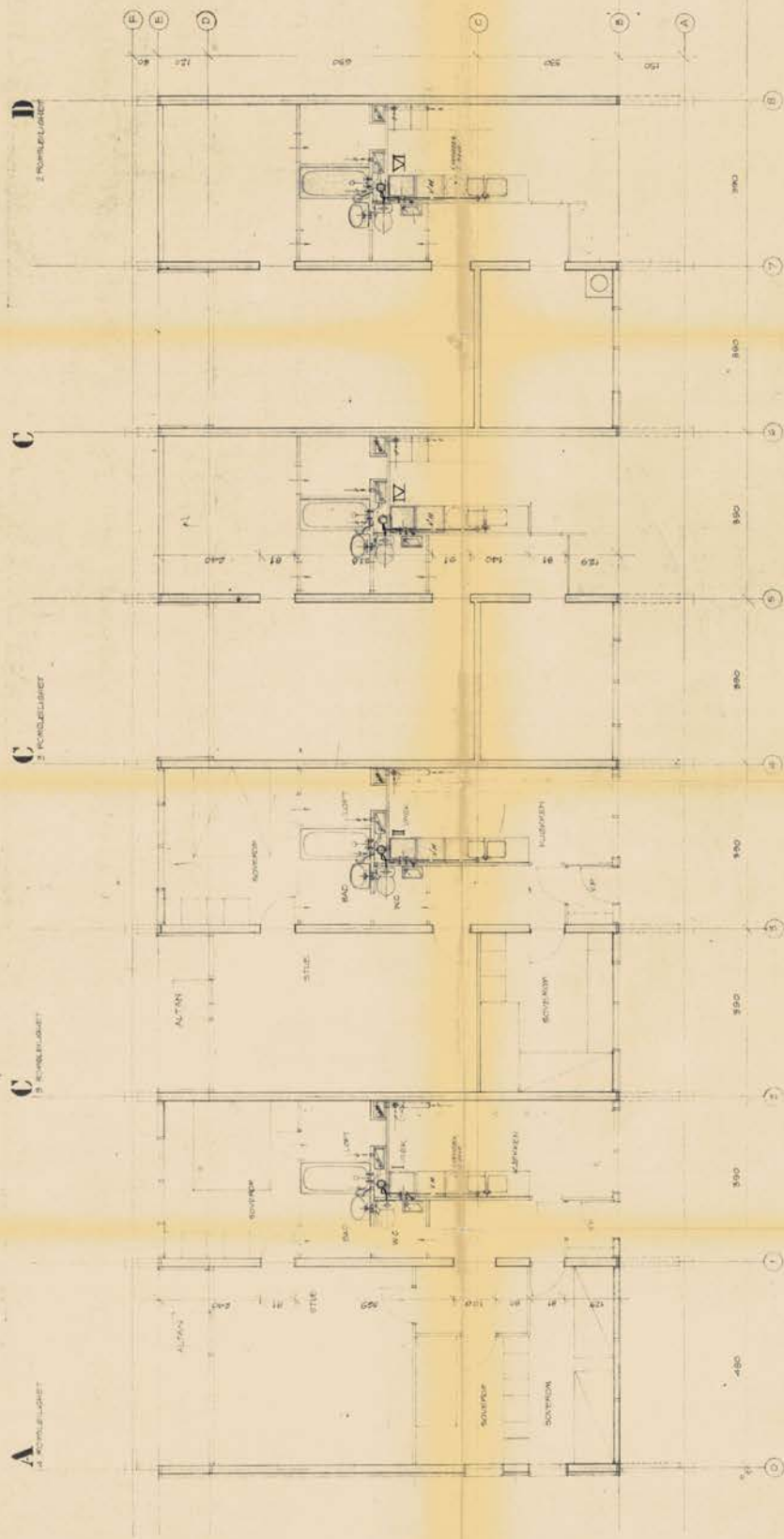
A/L BYGG-BQ, HAUGESUND		PLAN 2 ETASJE	
1:50	1:50	331	9
F.T. ING. JONAS THUNES		SLEP. SLEP.	
F.V. ING. JONAS THUNES		F.V. ING. JONAS THUNES	

1:50 Pictet samsvarende 1:50 og 1:100
Dansk Løsnings AS



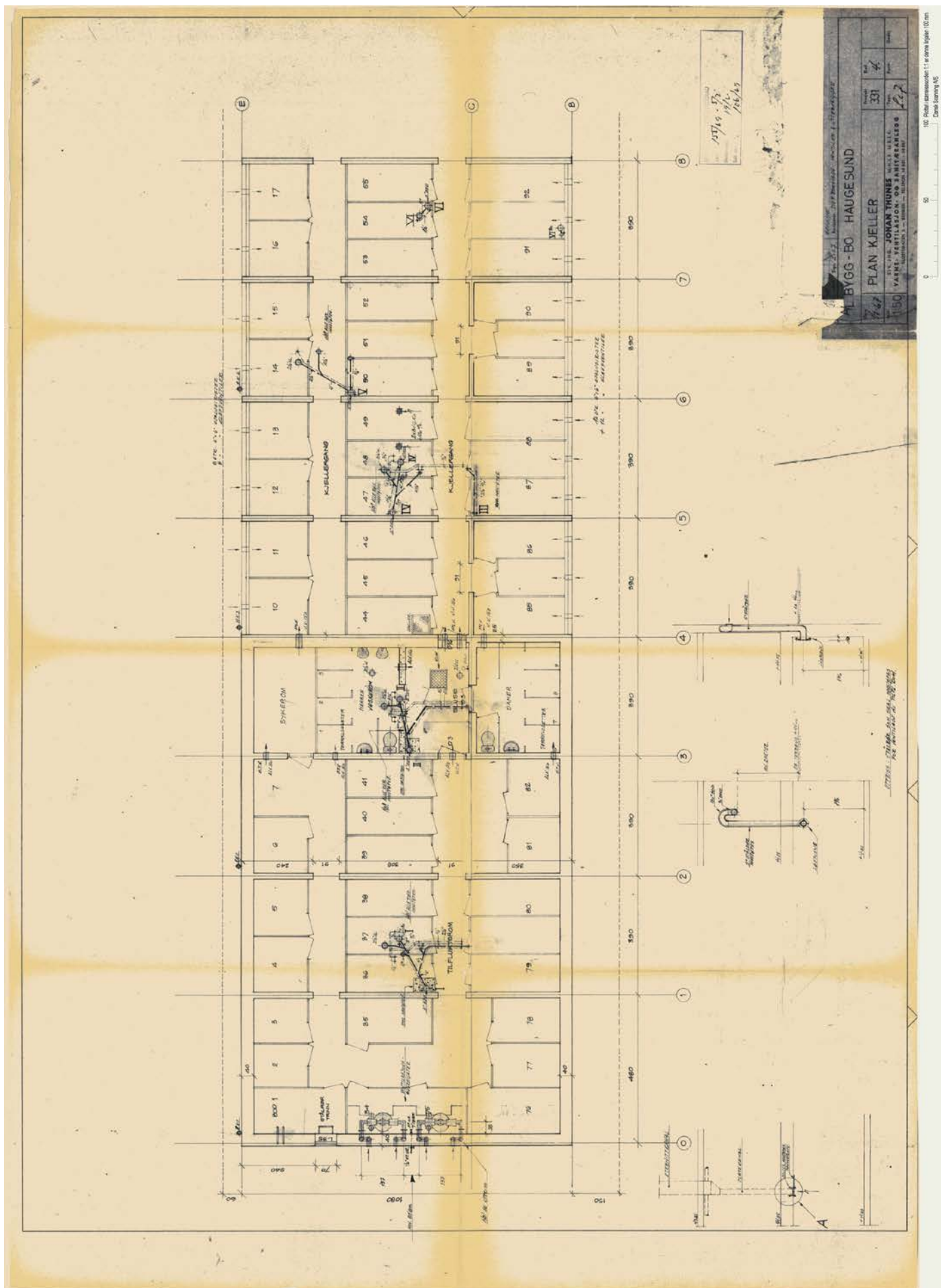
KIVELØPPLIGG N^o FINGER SØLØPPLIGG N^o

AL BYGG-BO, HAUGESUND		331		15	
VENTILASJONS-OPPLEGGSSJEMA		331		15	
BYGGER: JOHAN THUNES HALL B&B		BYGGER: JOHAN THUNES HALL B&B		BYGGER: JOHAN THUNES HALL B&B	
VARM-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG		VARM-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG		VARM-VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG	
1:50		1:50		1:50	



103/85 - 57
10/10/85

AL BYGG-BO, HAUGESUND			
PLAN 3-3 ETASJE	331	10	
BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS	BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS	BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS	BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS
BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS	BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS	BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS	BYGGFØRTE AV: JØHAN THOMAS



Vedlegg 1. Husordensregler

Ny borettslagslov fra 15.august 2005

Med den nye borettslagsloven får du som andelseier mye større ansvar, men også større rettigheter en før.

Hovedendringene er at **alt innenfor egen inngangsdør er andelseiers eiendom** og følgelig også dennes ansvar.

Andelseier er ansvarlig for at leilighet er forsvarlig vedlikeholdt.

Andelseier kan gjøre innvendige forandringer, flytte/erstatte lettvegger og innvendige dører, så fremt det ikke er bærende konstruksjoner.

Fjerne/erstatte kjøkken, bad, rør og ledninger i selve leiligheten.

Gjelder ikke felles rør, sluk eller rør/ledninger i bærende konstruksjoner.

Endringer utenfor leiligheten er fortsatt betinget av borettslagets samtykke.

Skulle det oppstå vannlekkasje, tett kloakk el.lignende inne i selve leiligheten er dette andelseiers ansvar og kostnad. Utgiftene dekkes IKKE av borettslaget, i denne forbindelse er det viktig at alle har innboforsikringen i orden.

Alt utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar. Borettslaget består av alle andelseierne, med styret som leder og generalforsamling med andelseiere som lagets høyeste myndighet.

Det meste av det løpende vedlikehold og faste rutinepregende oppgavene gjør vaktmester, men tyngre vedlikehold og arbeid som krever særlig fagkompetanse må tas av fagfolk.

HUSORDENSREGLER A/L VARAFJELL BORETTSLAG

- Alle andelshavere skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
- Melding fra styret til andelshaver, ved rundskriv, oppslag o.l.; gjelder i samme grad som husordensreglene.
- Bruk av fellesrom kontrolleres av vaktmesteren, og må bare nyttes til de formål de er bestemt for.
- Unødig opphold i trapperom, vestibyle og kjellerrom er ikke tillatt. Likeledes er det forbudt å leke på balustrader samt å "lekekjøre" heis.
Leking og aktivisering skal foregå på bygningens vestside, - også vinterstid.
- Brannstiger skal kun benyttes i nødstilfelle, - alle luker skal være nedslått.
- Alle holder sin del av balustraden ren. Det er forbudt å mate fugler på balkongen, samt grillforbud.
- Lekeplassen skal ikke brukes til lufting av hund, motorsykkeltjøring, flaskeknusing, og annen forsøpling.
- Det er søknadsplikt til styret om hund og kattehold.'
- Tøking av mindre tøy kan foregå på balkongen, men må henges så lavt at det ikke vises utenfra.
Banking av matter, tepper o.l. må ikke foretas fra balustrade, balkong eller vindu.
- Alle biler skal parkeres på parkeringsplasser, de som har fått tildelt garasjeplass skal bruke disse.
Parkerings/bruk av kjøretøy på borettslagets område må ikke foretas på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulempe, ved for eksempel sperring av adkomstvei, støy eller motorlarm.
Feilparkerte biler kan bli fjernet for eierens regning. Avskiltede biler må fjernes.
- Det er kildesortering etter gjeldende regler fra HIM.
Kun vanlig husholdningsavfall, lysepærer og batterier kastes i avfallsromm, papir, glass, metall og plast i bua ute. Ved flytting, rydding og rehabilitering av leiligheter skal bygningsdeler, paller, esker og annet stort avfall leveres av hver enkelt beboer til kommunal avfallsplass.
- Forsettlig skade/ hærverk kan føre til oppsigelse av leieforhold. Foreldre er ansvarlig for skade forvoldt av barn.

REGLER FOR RO OG ORDEN I LEILIGHETENE

- Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 06.00.
Sang, høylydt tale, musikk, boring og hamring er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 20.00.
Radio/ TV / musikk må nyttes avdempet, særlig etter kl 23.00.

Ingen banking og boring lørdag og søndag samt helligdagene **1. Nyttårsdag, Skjærtorsdag, Langfredag, 1. og 2. Påskedag, Kr. himmelfartsdag, 1. og 2. Pinsedag og 1. og 2. Juledag.**

Viser til Borettslag lov av 15. august 2005 om retter og plikter i leiligheten Vedlegg 1.

Brudd på husordensregler kan med hjemmel i lov om borettslag føre til oppsigelse av leieforhold.

V E D T E K T E R

for A/L Varafjell Borettslag org.nr. 955998979

vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.03.1967, endret på generalforsamling den 25.11.1976, sist endret den 29. 06 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Varafjell 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- (2) Varafjell 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 borettslagslovens § 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 Samcie 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 reknes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne 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 vedtektenes.
- (3) Nekte 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 andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 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

3-3 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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 fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, 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 karmmer.
- (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 for øvrig 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) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskriftning av vinduer, herunder nødvendig utskriftning 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.ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds skiftlig 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 pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekraver er begrenset til en sum som svaret 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 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 3 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.

- (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 det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 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 flertal 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 varamedlemmer.
- 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

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

laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretalsvern

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 Forholdet til borettslagsloven

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



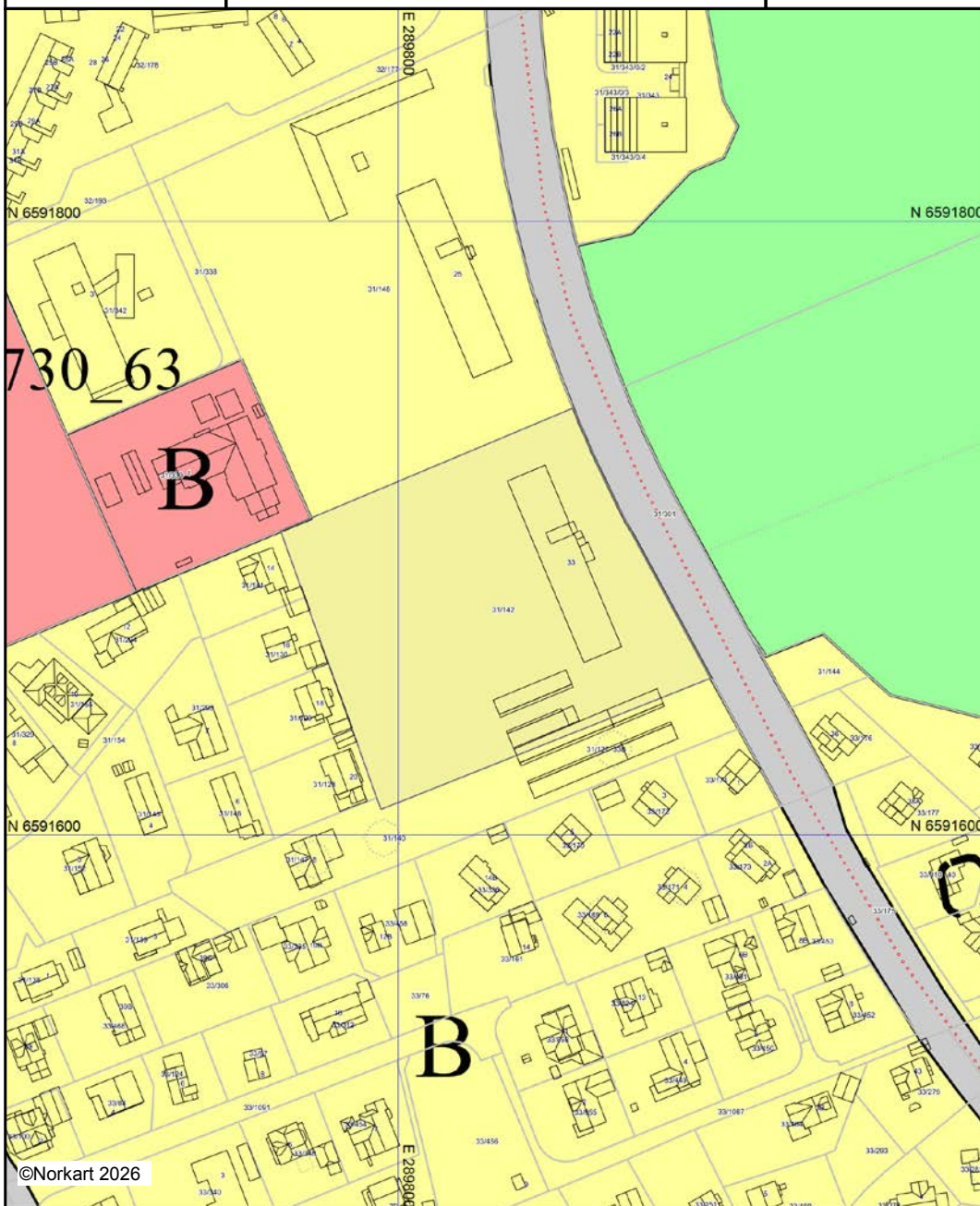
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/142
Adresse: Fjellvegen 33
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

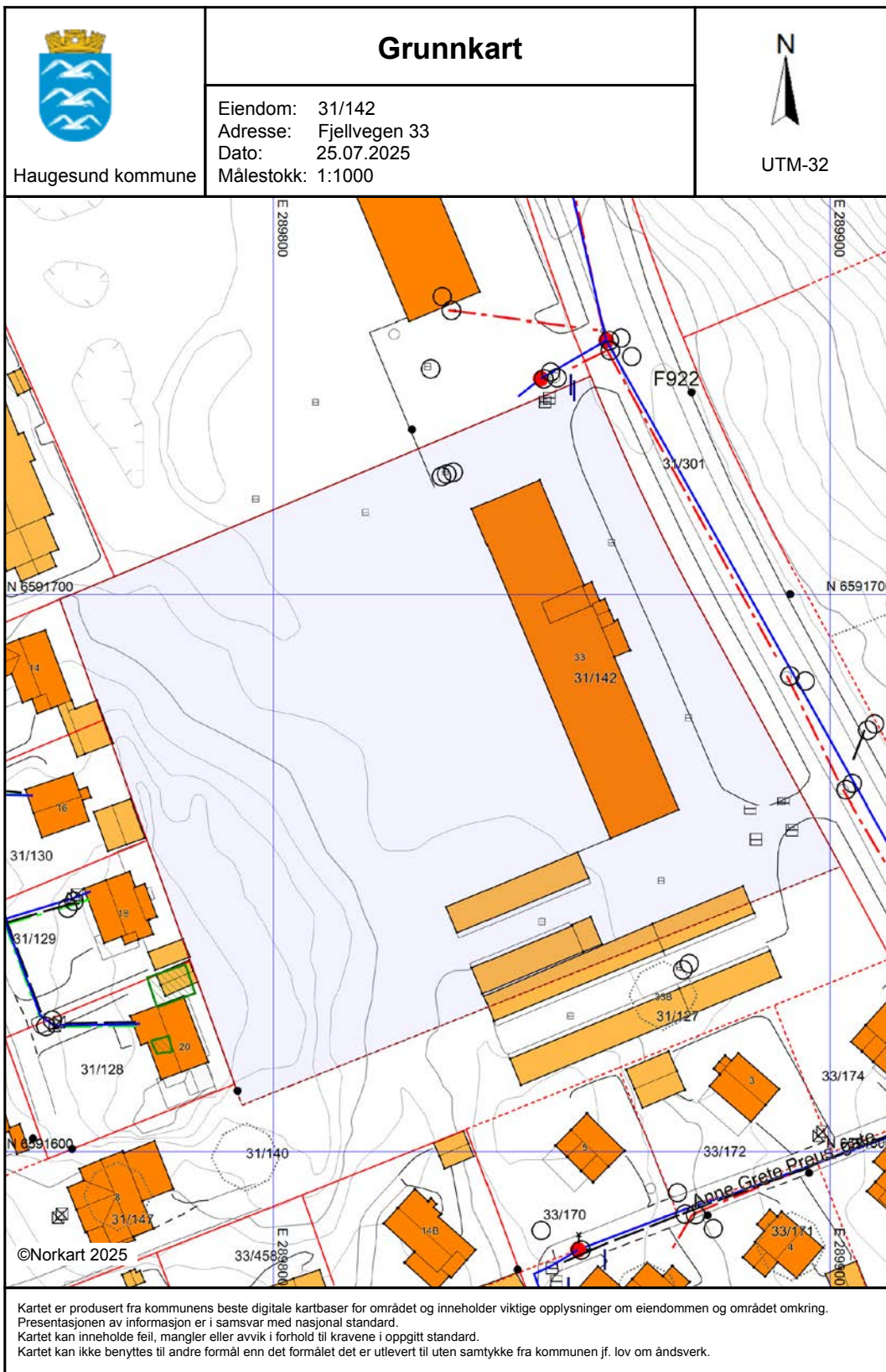
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Garsjeri boligområder
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Almennyttig barnehage
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Frrområder
	Privat veg
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Parkering
	Frrområde
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Regulert mønretrning
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnytting
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

-  Fiktiv grense
-  Eiendomsgrense - innmålt
-  Eiendomsgrense - usikker
-  Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Bygningsending

TraktorvegSti

-  Sti

VEG

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkekant

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 20m
-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

-  Mast
-  Sluk
-  Kumlokk

Bygninger

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

Adresser

-  Adressepunkt tekst
-  Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

-  Vegnummer
-  Fritekst

Vann og avløp

-  Avløpfelles
-  Overvannsledning
-  Spillvannsledning
-  Vannledning
-  Brannkum
-  Grenpunkt
-  Kum
-  Kran
-  Lufteventil
-  Påkoblingspunkt
-  Sluk
-  Stengeventil
-  Trasepunktledning



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fjellvegen 33
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre