

**aktiv.**



Rogalandgata 73D, 5522 HAUGESUND

**Innholdsrikt og sjarmerende  
enderekkehus | 2 etasjer + kjeller  
og loft | Sentralt og rolig  
boligområde | 3 soverom**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Rasmus Lindkjend

**Mobil** 415 65 911

**E-post** rasmus.lindkjend@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Haugesund

Smedasundet 77, 5501 HAUGESUND. TLF. 905 75 590

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 171 116,-  
**Omkostn.:** Kr 9 668,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 870 784,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 000,-  
**Selger:** Christoffer Gundersen  
Anna-Kristine Strømsvold

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Aksje  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 108/108 kvm  
**Tomtstr.:** 3580.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 231  
**Oppdragsnr.:** 1509260114

# Innholdsrikt og sjarmerende enderekkehus | 2 etasjer + kjeller og loft | Sentralt og

Velkommen til Rogalandgata 73D - presentert av Rasmus Lindkjend  
v/ Aktiv Eiendomsmegling!

Et kjekt og innbydende enderekkehus som kombinerer behovet for å bo sentralt med sjarm og varme. Boligens første etasje har et naturlig samlingspunkt i en stor stue, i tillegg til et kjøkken med gode oppbevaringsløsninger og arbeidsflater. I andre etasje venter 3 romslige soverom, et tidløst bad, samt en solrik terrasse - et perfekt sted for å nyte lange sommerdager. Kjelleretasje og loftsetasje er ikke omsøkt til varig opphold.

Boligen ligger i et trivelig og etterspurt nabolag, med kort avstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Sentrum og kollektivtransport er lett tilgjengelig, noe som gjør dette til en praktisk og attraktiv beliggenhet.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	45
Egenerklæring .....	66
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 108 kvm

BRA totalt: 108 kvm

TBA: 13 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 19 kvm Allrom, bad

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Kjøkken, stue, entré

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

13 kvm Terrasse

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Loft er ikke måleverdig areal iht. NS 3940, da fri himlingshøyde på 1,90 m ikke oppnås over en bredde på minimum 0,60 m.

Leilighet disponerer også bod/vaskekjeller på ca. 14m<sup>2</sup> i fellesareal hvor vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert. Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til dette rommet. Rommet er ikke inkludert i arealberegningen.

Meglernes kommentar: Nåværende eier opplyser at vaskerommene var opprinnelig felles og åpent, men har blitt tettet igjen slik at hver sin andel disponerer sin egen del.

### **Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

3580.9 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Tomteareal hentet fra matrikkelrapport fra Haugesund kommune.

Fellestomt opparbeidet med parkeringsarealer og grøntarealer.

**Beliggenhet**

Attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et koselig og barnevennlig boligområde.

Gangavstand til "alt". Lekeplass i umiddelbar nærhet og barnehage et steinkast ned den en-veiskjorte gaten. Nabolaget består generelt av gater, hyggelig trehus-bebyggelse og lekeplasser/grøntområder. Få minutters gange inn til Haugesund sentrum med en rekke restauranter, cafeer, shoppingmuligheter, samt en rekke kulturtilbud.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Boligen ligger i et område hovedsakelig bestående av boligbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Den meget sentrale beliggenheten gjør at det er gangavstand til barnehage, barneskole og videregående, alle på under 10 minutter. Boligen faller under Lillesund skolekrets for barn og Håvåsen ungdomsskolen hvor man bruker 20 minutter på å spasere fra boligen.

**Bygningssakkyndig**

Lars Harald Milje

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv

om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av metall og plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Boligen har saltak med ukjent konstruksjon. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringdagen.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer fra ulike årstall.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altan over stue takket med PVC duk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1951. Nedgravd dreningssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg stue har grunnmur av lettklinkblokker.

Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

Terrengforhold: Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Dagslysflaten i allrom i kjeller oppfyller ikke kravet om minimum 10 % av rommets

gulvareal, og anses derfor som utilstrekkelig i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilstrekkelig dagslysflate.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

I forbindelse med salg har nåværende eier utfylt egenerklæring.

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

- Ja, Sprekker i fuger i etasje 2 og dårlige fuger på badet i kjelleren.

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

Ja, i 2025, utbedring i fuger mellom gulvfliser og veggfliser. Ufaglært arbeid.

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

- Ja, i 2025, Utbedring i fugle mellom gulvfliser og veggfliser.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert.

- Nei

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja, i 2025. Byttet altandør, denne ble spesialbestilt fra Røgenes Trevare AS. Ufaglært arbeid.

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

- Ja, det er sprikker i muren rundt bygget og trappen har en sprekk.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja, det oppsto tilfelle ved maur som fant veien inn i stuen.

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

-Ja, ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

- Plassert ut maurfeller. Antallet er veldig redusert etter bare noen dager. Opplevs ikke som et problem. Ingen maur er observert i ettertid.

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

- Ja, kjøkkenvifte fungerer ikke optimalt. Baderomsvifte i kjeller var ikke i tilfredstillende tilstand.

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

- Ja, ufaglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

- Baderomsvifte ble byttet på egen innsats.

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

- Ja, faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?:

- I 2025 av Enkon Varmepumper. Varmepumpe ble byttet 10.01.2025. I tillegg ble utedelen byttet 10.nov 2025 etter kompressor streiket. Dette var altså en garantisak.

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

- Ja, ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?

- I 2025

Beskrivelse av arbeidet:

- Kabler på soveromene ble byttet på egeninnsats av fagkyndig elektriker som vennetjeneste. Alle kabler var trolig fra byggeåret ettersom det var tøykabler. Alle kabler som ble byttet ble byttet til 1.5mm<sup>2</sup> kabler.

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

- Ja, utvidelse av stue skjedde på 50-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja, ferdigattest kan fremstilles.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

Full egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven. Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

Boligen er innredet over 4 plan, og inneholder.

1. etasje:

Kjøkken, trappegang og stue.

2. etasje:

Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3 m/utgang til terrasse og bad.

Kjeller:

Vaskerom, bad (ikke godkjent, se pkt. ferdigattest), kjellerstue (ikke godkjent, se pkt. ferdigattest).

Loft.

### **Standard**

1. etasje:

Entré i delvis åpen løsning med kjøkkenet og trappen opp til andre etasje.

Lys, romslig stue med gode innredningsmuligheter. Store vindusflater og pen, moderne belysning.

Tidløst kjøkken med hvite profilerte fronter, røde fliser mellom under- og overskap gir et stilig uttrykk. Kjøkkenet har rikelig med skap og benkeplass. Vinduet på kjøkken gir naturlig lysinnslipp og utsikt til gårdsrommet.

2. etasje:

Det er tre soverom i andre etasje. Det største soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning samt trapp opp til loftet. Fra det ene soverommet kommer man også ut til en romslig terrasse med gode solforhold.

Pent og lyst badrom med dusjnisse og belegg på gulv med varmekabler i. Bader har

en lekker servant med skuffer i laminat, dusjkabinett og toalett.

#### Kjeller:

Til kjelleren kan man enten komme via trapp fra stue eller fra egen utvendig inngang. Praktisk vaskerom lagt opp til vaskemaskin og tørketrommel. Det er også innredet til kjellerstue og ekstra bod, dette er ikke søkt godkjent hos kommunen.

#### Loft:

Praktisk loft til oppbevaring.

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:

#### - Taktekking

Det er ukjent alder på taktekking. Normal forventet brukstid på takplater av stål/ aluminium er 30-0 år.

#### - Nedløp og beslag

Det er påvist avflassing og rustdannelse på beslag på rekkverk på altan i 2. etasje. Videre er det ukjent alder på takrenner og nedløp. Det er registrert rustdannelse på rennekroker og rørklammer.

#### - Veggkonstruksjon

Det er stedvis påvist værslitt og oppsprukket bordkledning. Murfasade fremstår med avskalling og oppsmuldring, og bærer preg av alder og slitasje. Oppbygging av murfasade er ukjent.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det tas forbehold om skjulte avvik/skader bak kledning.

#### - Vinduer

Det er påvist værslitasje på enkelte vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Over halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte vinduer, og tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Normal forventet levetid på vinduer i tre er ca. 20–60 år. Det er videre registrert avvik ved innsettingsdetaljer på kjellervinduer, med synlig skum.

#### - Dører

Balkongdør tar i karm og har behov for justering. Det er mangelfull omramming og avvik ved utvendig tetting, hvor det er benyttet uegnet tape. Det er videre påvist kosmetiske skader på dørbblad og karm ved hovedytterdør.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom. Konstruksjonsoppbygging er ukjent og vurderes som en risikokonstruksjon. Alder på PVC-duk er ukjent. Eier opplyser om skade i PVC-duk.

- Overflater

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Rom Under Terreng

Det er ved hulltaking påvist forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen, målt til 22,9 vektprosent. Det er ikke påvist synlige fuktskader i det kontrollerte området. Det er indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellermur. Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur, som er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

- Innvendige trapper

Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt.

Det nederste trappetrinnet på trapp til 2 etasje er løst.

- Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling

Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj. Dør og omkringliggende konstruksjon bør sikres mot fuktpåvirkning. Overgangen mellom utforing og vegg anbefales tettet for å redusere risiko for vanninntrenging.

- Kjeller - Bad - Overflater Gulv

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

- Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- Kjeller - Bad - Ventilasjon

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

- Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- 2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er montert vannfordelerskap i våtsone ved vask. Det er ikke påvist tettesjikt ved fordelerskapet.

- 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på bygge tidspunktet. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er fysisk hindring i dusjsone som gjør at vann ikke ledes til sluk, og det er ikke tilfredsstillende avrenning fra hele våtrommet.

- 2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

- 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

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

- 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist slitasje og fuktmerker i benkeplate. mindre kosmetiske skader på sokkel.

- 1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Ventilator fungerer ikke som tiltenkt. Avtrekk fungerer, men lys er ikke i funksjon.

- Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør i plast er i følge Sintef byggforsk ca 50 år.

- Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Ved installasjon av en ny varmtvannsbereder over 1500 W, er det et krav om fast elektrisk tilkobling i nye og rehabiliterte anlegg. Hvis du bytter ut en gammel bereder med en tilsvarende, og den gamle var koblet til med vanlig stikkontakt, er det ikke et umiddelbart krav om å oppgradere, men det er sterkt anbefalt å gjøre en fast

tilkobling for å forhindre brannfare.

- Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

- Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

- Terrenghorhold

Terrenget er stedvis tilnærmet flatt, noe som medfører risiko for at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra grunnmur. Dette kan øke belastningen på dreneringssystemet og bidra til fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.

Forhold som har fått TG3:

- Pipe og ildsted

Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres og er ikke synlig ved klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak: Manglende eller ikke-synlig membran ved sluk gir økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og påfølgende fuktskader over tid. Utbedring av tettesjikt ved sluk må påregnes for å sikre tilfredsstillende løsning.

- 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er synlig membran ved sluk, men den er ikke klemt med klemring og ligger løst.

Konsekvens/tiltak: Manglende klemring medfører økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og påfølgende fuktskader. Utbedring av slukløsning med korrekt tilslutning av membran må påregnes.

Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TG0 eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

Forhold som har fått TGIU:

- Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak med ukjent konstruksjon. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er tilknyttet og betaler grunnpakke (378 kr) for Altibox gjennom fellesutgifter.

### **Parkering**

Parkering på aksjelagets tomt.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588372

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

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

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

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe og elektrisk oppvarming.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Aksjelaget/Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 690 000

#### **Omkostninger kjøper**

2 690 000 (Prisantydning)

---

171 116 (Andel av fellesgjeld)

---

2 861 116 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

2 943 (Noteringsgebyr forretningsfører)

6 725 (Transportgebyr)

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

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

---

9 668 (Omkostninger totalt)

21 568 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 368 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 870 784 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 882 684 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 885 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 579 856 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 319 425 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader fordeles på fellesutgifter (3622 kr/mnd) og Altibox TV/internett (378 kr/mnd). Fellesutgifter går til avsetning vedlikehold, faktisk vedlikehold og reparasjon, kommunale utgifter, forretningsfører/revisjon, styrehonorar, fellesforsikring av bygningsmasse og nedbetaling fellesgjeld

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 000

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 171 116

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

22.04.2026

### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408397684, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.04.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 279

Saldo per 22.04.2026: 5 475 720

Andel av saldo: 171 116

Første termin/første avdrag: 25.10.2021 ( siste termin 25.06.2049 )

### **Andel fellesformue**

Kr 14 656

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Aksjeselskapet

### **Aksjeselskap**

Rogalandsg 73/78 AS

### **Organisasjonsnummer**

932942291

### **Om aksjeselskapet**

Rogalandsg 73/78 AS er et frittstående boligaksjeselskap som er knyttet til Vestbo som forretningsfører.

### **Forkjøpsrett**

Ifølge aksjelagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett i laget.

### **Regnskap/budsjett**

Nåværende styreleder opplyser at

Det fremkommer ikke av sist årsmøte at det er planlagt noen kostnadsøkninger.

### **Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for

Kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalg. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Vanlige naborettslige regler gjelder.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 231 i Haugesund kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

15.05.1951 - Dokumentnr: 633 - Opprettelse av matrikkelenheten  
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "Nybygg- 8stk. våningshus" datert 30.03.1951. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- 1) Kjellerplanet er delt opp i en privat del og en felles del på tegninger, hvorav vaskerommet var felles for hele rekken. Det er i dag satt opp vegg og en dør som ikke kan åpnes. Det praktiseres internt at hvert sitt rekkehus har sin private del av kjelleren som kun de disponerer, men dette ble ikke endret fra fellesareal i henhold til tegninger.
- 2) I kjeller er det innredet allrom/kjellerstue og bad. På tegninger er disse rommene vedbod og matbod.
- 3) På tegninger er soverommet m/ dør til balkong i åpen løsning med gangen. I dag har rommet tilgang fra annet soverom. Det har blitt etablert ett kott med areal fra rom betegnet som soverom, mellom bad og soverom som har utgang til balkong. Døradkomst fra gang og til dette soverommet er derfor fjernet.
- 4) Balkong/terrasse over stuen er ikke på tegninger.
- 5) Loftet er idag innredet og brukt som hobbyrom/kontor. Rommet er ikke søkt om til varig opphold og kan kun lovlig brukes til oppbevaring.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.03.1951.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030.

PlanID: 1106plan-kp3.

Delareal: 3 476 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030.

PlanID: 1106plan-kp3.

Delareal: 77 m<sup>2</sup>

Arealbruk: Veg, Nåværende

Plannavn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022.

PlanID: RL1700.

Delareal: 28 m2  
Arealbruk: Veg, Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:  
Plannavn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033.  
PlanID: 202203.

Plannavn: Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum.  
PlanID: 202401.

Reguleringsplaner:  
Plannavn: Stavangerg fra Rogalandg til Saltveitv  
PlanID: RL918  
Plantype: Eldre reguleringsplan

Delareal: 176 m2  
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 53 m2  
Formål: Gangveg

Plannavn: Øst for Karmsundgata mellom stadion og Storasundgata  
PlanID: RL767  
Plantype: Eldre reguleringsplan

Delareal: 3 301 m2  
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Delareal: 51 m2  
Formål: Gangveg

### **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.

Fra aksjelagets vedtekter:

Bruksoverlating

1. Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av boligen dersom:
  - a. Aksjeeieren selv har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene

b. Aksjeeieren skal være midlertidig borte på grunn av arbeid, studier, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

### **Legalpant**

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtagelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 000 Fotograf  
2 500 Kommunale opplysninger  
18 900 Markedspakke  
6 900 Oppgjørshonorar  
4 729 Opplysninger fra forretningsfører  
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 400 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger/overtakelse per stk - alle inkl.  
6 725 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 103 345

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**

Jenny Haga  
Eiendomsmegler MNEF  
jenny.haga@aktiv.no  
Tlf: 404 86 767

**Ansvarlig megler bistås av**

Rasmus Lindkjend  
Eiendomsmeglerfullmektig  
rasmus.lindkjend@aktiv.no  
Tlf: 415 65 911

**Oppdragstaker**

Aktiv Haugesund AS, organisasjonsnummer 834218402  
Smedasundet 77, 5528 HAUGESUND

**Salgsoppgavedato**

30.04.2026





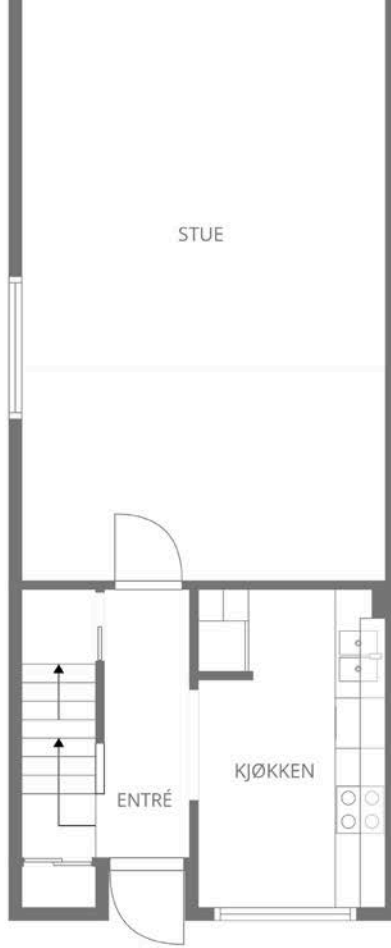
Varmepumpe fra 2025 sørger for effektiv oppvarming

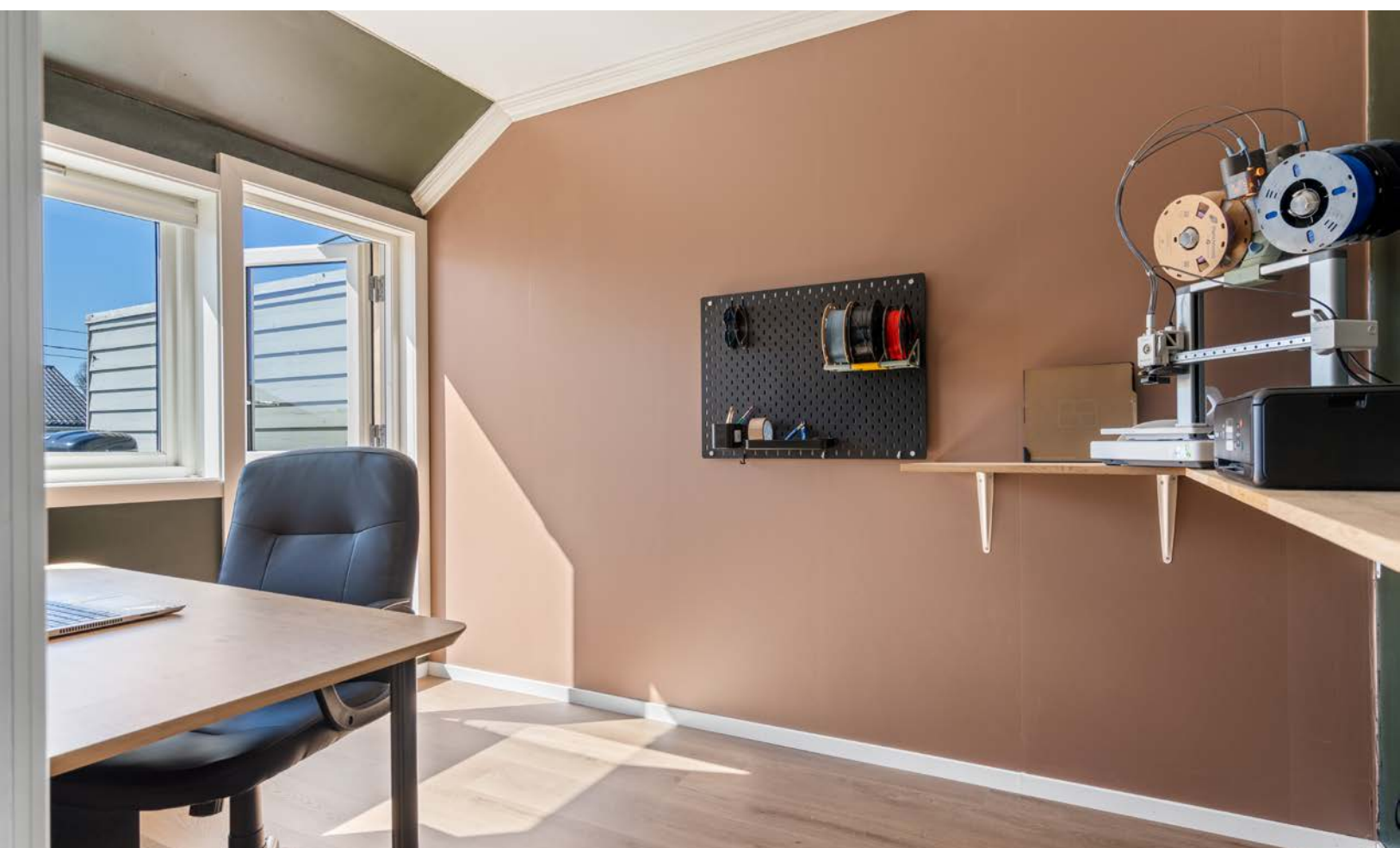




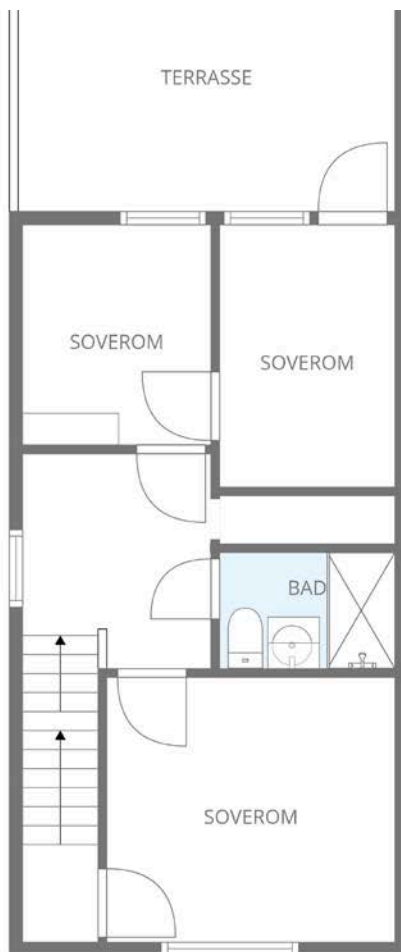


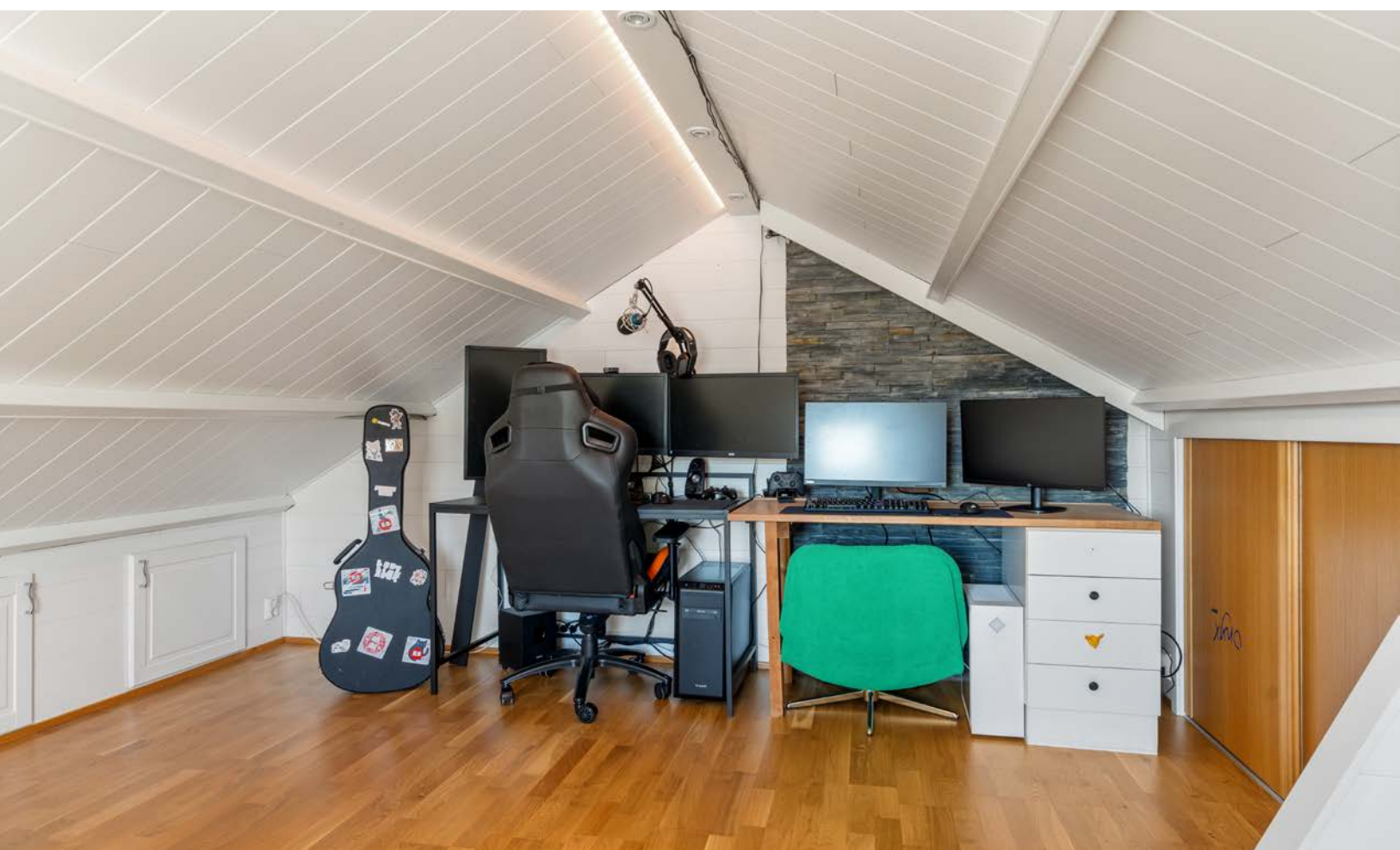


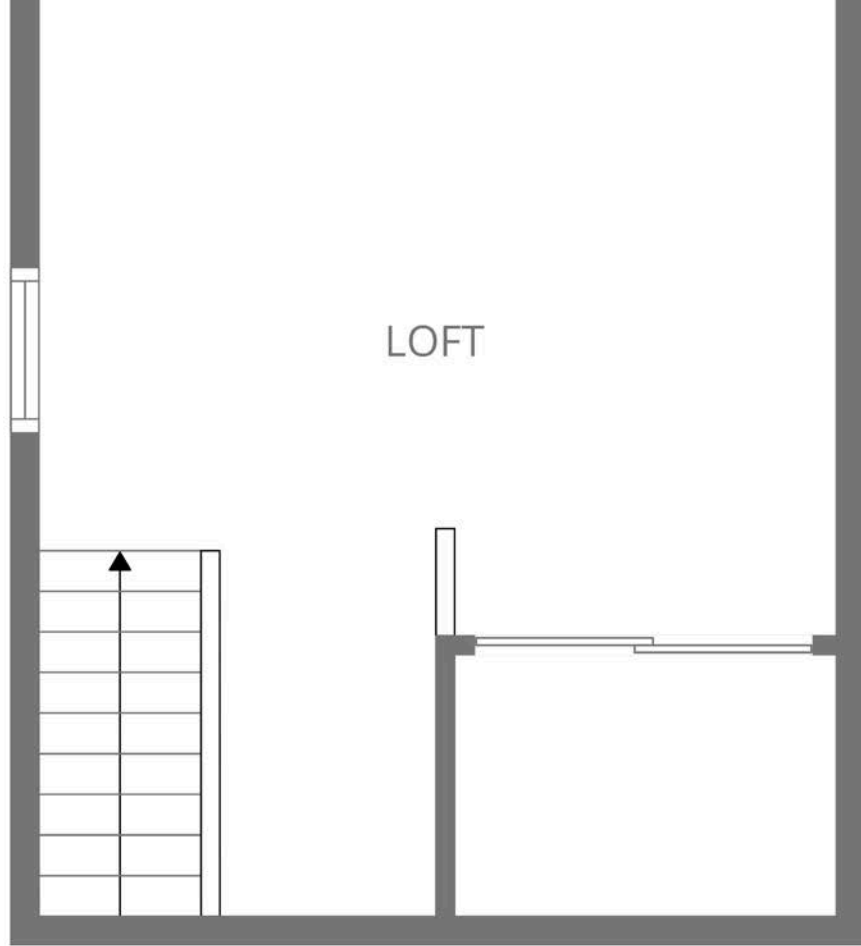




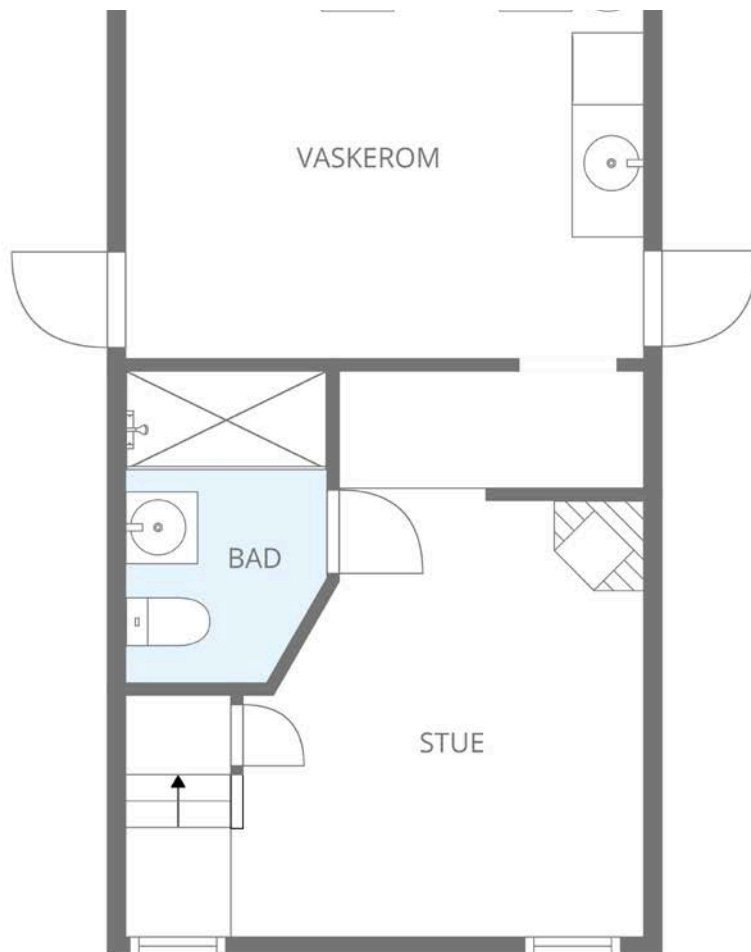

























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Rogalandgata 73D , 5522 HAUGESUND
-  HAUGESUND kommune
-  # gnr. 31, bnr. 231
-  # Aksjenummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22507-20295

Referansenummer: QZ5120

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



**3 TAKST**  
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

### 3 Takst

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "Lars H. Milje".

Lars Milje

[lars.milje@3takst.no](mailto:lars.milje@3takst.no)

957 79 636

**BMTF**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.  
Takterenner og nedløp av metall og plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Boligen har saltak med ukjent konstruksjon. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.  
Bygningen har malte trevinduer fra ulike årstall.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Altan over deler av stue tekket med PVC duk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.  
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.  
På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn.  
Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.  
Boligen har malt tretrapp.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.  
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.

### Bad

Veggene har fliser. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt og det er montert elektriske varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er montert vannfordelerskap under vask på bad i 2 etasje og åpen fordeler i fellesrom/vaskerom.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringskap med automatsikringer

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Dreneringen er fra 1951. Nedgravd drencsystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg stue har grunnmur av lettklinkblokker.  
Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.  
Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

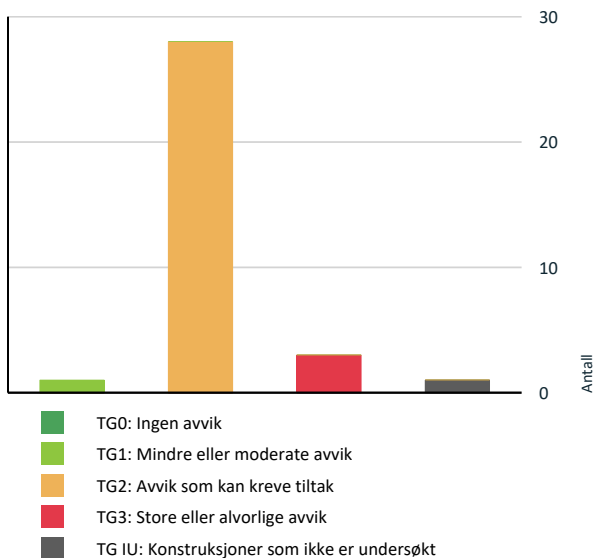
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke forelagt dokumentasjon på bruksendring.  
Manglende samsvar med godkjente tegninger og manglende dokumentasjon på bruksendring kan medføre at arealer ikke er lovlig godkjent for dagens bruk.  
Det er ikke forelagt takstmann godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygg på stuedel.

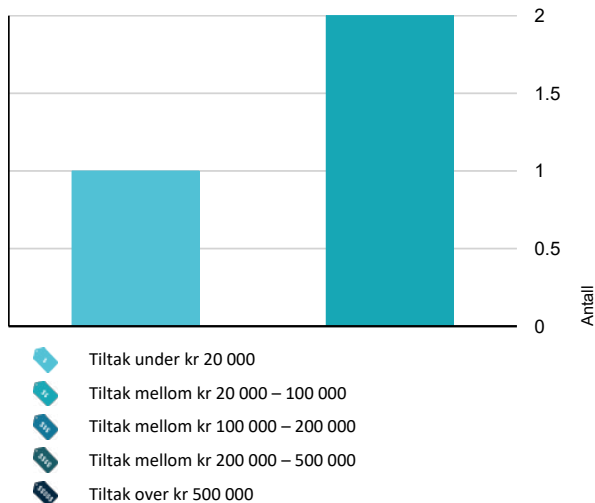
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

- ! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

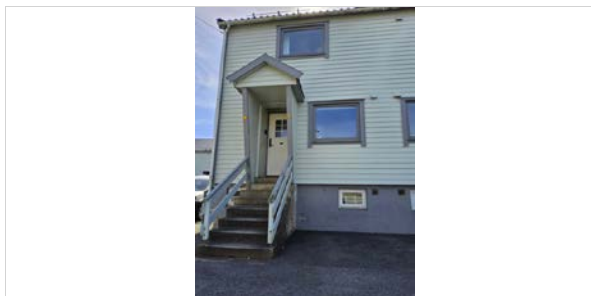
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent alder på takteking. Normal forventet brukstid på takplater av stål/aluminium er 30-0 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid. Dersom takteking nærmer seg eller har passert normal forventet brukstid (ca. 30–50 år for stål/aluminium), øker risikoen for slitasje, korrosjon og lekkasjer. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder på takteking. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør takteking kontrolleres nærmere med hensyn til tilstand og vedlikeholdsbehov.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avflassing og rustdannelse på beslag på rekkverk på altan i 2. etasje. Videre er det ukjent alder på takrenner og nedløp. Det er registrert rustdannelse på rennekroker og rørklammer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing av overflatebehandling og rustdannelse kan føre til redusert levetid på beslag og innfestninger. Videre korrosjon kan medføre svekket funksjon og i verste fall svikt i innfesting av renner og nedløp. Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere restlevetid. Det anbefales å skifte ut rustede rennedeler. Videre bør det vurderes å skifte ut avflasset og rustet beslag på rekkverk. Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder på takrenner og nedløp.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist værslitt og oppsprukket bordkledning. Murfasade fremstår med avskalling og oppsmuldring, og bærer preg av alder og slitasje. Oppbygging av murfasade er ukjent.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det tas forbehold om skjulte avvik/skader bak kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt og oppsprukket kledning kan medføre redusert beskyttelse mot fukt, med økt risiko for fuktoptak og videre skadeutvikling i konstruksjonen. Avskalling og oppsmuldring i mur kan føre til ytterligere nedbrytning over tid. Ukjent oppbygging medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens funksjon og tilstand.

Det anbefales vedlikehold og eventuelt utskifting av skadde kledningsbord. Skadet mur bør utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelser av murfasadens oppbygging og tilstand.

## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Boligen har saltak med ukjent konstruksjon. Taket er i sin helhet lukket/gjennombygget og var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer fra ulike årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

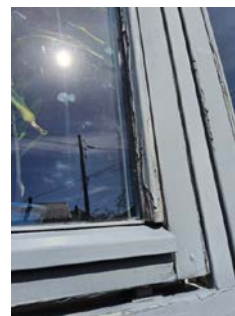
Det er påvist værslitasje på enkelte vinduer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering. Over halvparten av forventet brukstid er passert på enkelte vinduer, og tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Normal forventet levetid på vinduer i tre er ca. 20–60 år. Det er videre registrert avvik ved innsetningsdetaljer på kjellervinduer, med synlig skum.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitasje kan føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktoptak og varmetap. Vinduer som tar i karm kan få nedsatt funksjon og økt slitasje. Mangelfulle innsetningsdetaljer kan medføre luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales overflatebehandling med skrapping, grunning og maling. Eventuelle skadede trepartier bør utbedres ved behov. Vinduer bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere videre slitasje. Kjellervinduer bør fuges for å sikre tilfredsstillende tetting. Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder utskifting av tetningslister ved behov, for å forlenge levetiden. Utskifting av vinduer må påregnes på sikt, avhengig av slitasjegrad og vedlikehold.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør tar i karm og har behov for justering. Det er mangelfull omramming og avvik ved utvendig tetting, hvor det er benyttet uegnet tape. Det er videre påvist kosmetiske skader på dørblad og karm ved hovedytterdør.

Konsekvens/risiko:

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør som tar i karm kan medføre nedsatt funksjon og økt slitasje. Mangelfull omramming og feil utført tetting kan gi luftlekkasjer og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales justering av balkongdør for å sikre tilfredsstillende funksjon. Omramming og utvendig tetting bør utbedres med egnede materialer og korrekt utførelse. Kosmetiske skader på hovedytterdør kan utbedres ved behov.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan over stue takket med PVC duk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom.

Konstruksjonsoppbygging er ukjent og vurderes som en risikokonstruksjon. Alder på PVC-duk er ukjent. Eier opplyser om skade i PVC-duk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasser over oppvarmede rom er utsatte konstruksjoner med økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Ukjent oppbygging og alder gir usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid. Skade i PVC-duk øker risiko for vanninntrengning og videre skadeutvikling.

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen, herunder oppbygging, fallforhold og tettesjikt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på alder på PVC-duk. Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skade og behov for tiltak.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder og bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes ikke å ha akutt konstruktiv betydning, men avviker fra anbefalte toleranser i henhold til NS 3600. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike tiltak vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelle som et selvstendig tiltak i en bolig av denne typen. Eventuelle utbedringer kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller ombygging.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking påvist forhøyet fuktinnhold i trekonstruksjonen, målt til 22,9 vektprosent. Det er ikke påvist synlige fuktskader i det kontrollerte området. Det er indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellermur. Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur, som er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Forhøyet fuktinnhold i treverk øker risiko for utvikling av mugg- og råteskader over tid. Ved fuktverdier over ca. 17 vektprosent øker faren for biologisk aktivitet, og ved nivåer over 20 vektprosent er forholdene gunstige for muggvekst. Fuktilførsel fra grunnmur kan føre til videre oppfukning og skadeutvikling i konstruksjonen.

Det anbefales tiltak for å redusere fuktbelastningen mot konstruksjonen, herunder kontroll av drenering og fuktsikring av grunnmur. Det anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen for å avdekke omfang av eventuell skade. Konstruksjonen bør holdes under oppsyn, og det må påregnes tiltak dersom fuktnivået vedvarer eller øker.



## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen er nokså bratt.

Det nederste trappetrinnet på trapp til 2 etasje er løst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Liten frihøyde, bratt trapp og løst trinn kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for å støte hodet og fallulykker.

Forholdet er konstruksjonsmessig betinget. Det bør utvises aktsomhet ved bruk. Eventuelle tiltak vil være omfattende og kostnadskrevede.

Løst trinn anbefales festet.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og alder på badet er ukjent.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og oppgradering må forventes innen overskuelig tid, da normal levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Innvendige tak har fabrikkmalte takplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

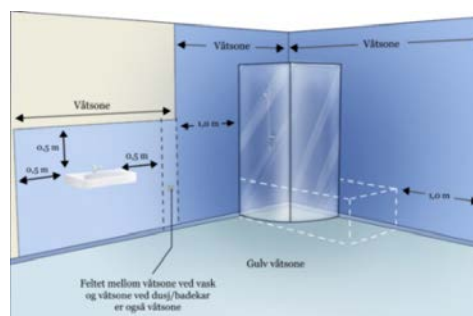
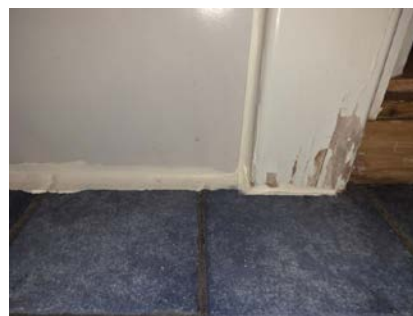
Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnete materialer og manglende tetting i våtsone kan medføre økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, med påfølgende skadeutvikling over tid. Det foreligger også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg, noe som kan gi skjulte skader i tilstøtende konstruksjon.

Dør og omkringliggende konstruksjon bør sikres mot fuktpåvirkning. Overgangen mellom utforing og vegg anbefales tettet for å redusere risiko for vanninntrengning.



### KJELLER > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende høydeforskjell og fravær av synlig membranoppbrett ved terskel reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ut av våtrommet. Ved vannansamling eller tilstopping av sluk kan vann renne ut i tilstøtende rom og medføre fuktskader i konstruksjoner og overflater. Forholdet bør utbedres ved fremtidig rehabilitering av våtrommet, slik at høydeforskjell og membranoppbrett tilfredsstillende anbefalte løsninger. Utilstrekkelig fall mot sluk kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger på gulv og kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og underliggende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved fremtidig oppgradering av badet. Inntil eventuell rehabilitering bør bruk tilpasses slik at unødig vannsøl på gulv begrenses.

#### KJELLER > BAD

#### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran kan ikke konstateres og er ikke synlig ved klemring i sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller ikke-synlig membran ved sluk gir økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og påfølgende fuktskader over tid. Utbedring av tettesjikt ved sluk må påregnes for å sikre tilfredsstillende løsning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### KJELLER > BAD

#### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### KJELLER > BAD

#### **TG 2** Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

##### 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

#### KJELLER > BAD

#### **TG 2** Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i allrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,7.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhøyet fuktinnhold kan over tid føre til utvikling av mugg- og råteskader i konstruksjonen. Årsak til fukt er usikker, og kan skyldes fuktpåvirkning fra bad, kapillært opptrekk fra grunn eller kondens. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare årsak til fukt og omfang av eventuell skade. Det må påregnes tiltak avhengig av funn.

#### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, og alder på badet er ukjent.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold, og oppgradering må forventes innen overskuelig tid, da normal levetid for våtrom er ca. 20–30 år.

#### 2. ETASJE > BAD

#### **TG 2** Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er montert vannfordelerskap i våtsone ved vask. Det er ikke påvist tettesjikt ved fordelerskapet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tettesjikt ved fordelerskap i våtsone medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller søl.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tetting rundt fordelerskapet i henhold til gjeldende krav. Utbedring bør utføres av fagkyndig.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav på bygge tidspunktet. Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er fysisk hindring i dusjsone som gjør at vann ikke ledes til sluk, og det er ikke tilfredsstillende avrenning fra hele våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik i fallforhold og fysisk hindring medfører at vann ikke finner veien til sluk. lekkasjevann og vannsøl kan bli stående eller finne vei ut av rommet før det når sluk, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall og uhindret avrenning til sluk fra hele våtrommet. Utbedring må påregnes.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er synlig membran ved sluk, men den er ikke klemt med klemring og ligger løst.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende klemring medfører økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon og påfølgende fuktskader. Utbedring av slukløsning med korrekt tilslutning av membran må påregnes. Eldre membranløsninger kan med tiden bli sprø og utvikle sprekker, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan medføre lekkasjer gjennom gulv og vegger og økt risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Tettesjiktets tilstand bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad TGO eller TG1 må tettesjiktet skiftes ut. Det er vanskelig å fastsette tidspunkt for når utskifting er nødvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### 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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist slitasje og fuktmerker i benkeplate. mindre kosmetiske skader på sokkel

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist slitasje og fuktmerker i benkeplate. Det er videre registrert mindre kosmetiske skader på sokkel. Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av benkeplate. Skader på sokkel kan utbedres ved behov.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator fungerer ikke som tiltenkt. Avtrekk fungerer, men lys er ikke i funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av ventilator. Utbedring eller eventuell utskifting bør påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er montert vannfordelerskap under vask på bad i 2 etasje og åpen fordeler i fellesrom/vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

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

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør i plast

Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

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

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1951**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1951. Nedgravd dreningssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
  - Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Normal forventet brukstid på utvendig drenering er ifølge SINTEF byggforsk 20-60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag, muggvekst og råte i tilstøtende konstruksjoner, og kan redusere både inn klima og konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak. Innvendige overflater bør utbedres etter at fuktproblemet er løst, og kjellerrommet bør ha tilfredsstillende ventilasjon for å redusere fuktbelastningen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygg stue har grunnmur av lettklinkblokker.  
Det er stedvis svært begrenset muligheter å vurdere grunnmur da den er delvis nedgravd.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen sprekker/riss og malingsflass på eldre grunnmurer må forventes.  
Det oppfordres til å følge med på sprekker/riss og gjøre tiltak dersom de er i forandring

## ! TG 2 Terrenghold

#### Beskrivelse

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget er stedvis tilnærmet flatt, noe som medfører risiko for at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra grunnmur. Dette kan øke belastningen på dreneringssystemet og bidra til fuktinntrenging i kjeller eller underetasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil fall på terreng kan føre til oppsamling av vann ved grunnmuren, som igjen kan gi økt fuktinntrenging, skade på grunnmur og forkortet levetid på dreneringen. Over tid kan dette føre til mugg, sopp eller fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å etablere en drengroft eller justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter fra grunnmur være tydelig fall vekk fra huset. Tiltaket er anbefalt på generelt grunnlag for å redusere risiko for fuktskader og forlenge levetiden til dreneringssystemet.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Dagslysflaten i allrom i kjeller oppfyller ikke kravet om minimum 10 % av rommets gulvareal, og anses derfor som utilstrekkelig i henhold til gjeldende forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilstrekkelig dagslysflate

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	19			19			19
1.Etasje	51			51			51
2. Etasje	38			38	13		38
Loft						23	23
<b>SUM</b>	<b>108</b>				<b>13</b>	<b>23</b>	<b>131</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Allrom, bad		
1.Etasje	Kjøkken, stue, entré		
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad		
Loft	Allrom		

### Kommentar

Loft er ikke måleverdig areal iht. NS 3940, da fri himlingshøyde på 1,90 m ikke oppnås over en bredde på minimum 0,60 m.

Leilighet disponerer også bod/vaskekjeller på ca. 14m<sup>2</sup> i fellesareal hvor vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert. Takstmann har ikke kontrollert eller verifisert eierskap, seksjonering eller bruksrett knyttet til dette rommet. Rommet er ikke inkludert i arealberegningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Dagens planløsning stemmer ikke med godkjente og byggemeldte tegninger. Det er ikke forelagt dokumentasjon på bruksendring.

Manglende samsvar med godkjente tegninger og manglende dokumentasjon på bruksendring kan medføre at arealer ikke er lovlig godkjent for dagens bruk.

Det er ikke forelagt takstmann godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygg på stuedel.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Christoffer Gundersen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	231		0	3580.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Rogalandgata 73D

### Hjemmelshaver

Rogalandsg 73/78 AS

## Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
932942291		

## Innskudd, pålydende mm

### Aksjenummer

13

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i Haugesund. Det er kort avstand til sentrum og daglige servicetilbud

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	22.04.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Anna-Kristine Strømsvold

Christoffer Gundersen

---

## Boligen

Rogalandgata 73D

5522 Haugesund

1106-31/231/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har 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?

♦ Ja

Sprekker i fuger i etasje 2 og dårlige fuger i kjeller bad.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring i fugle mellom gulvfliser og veggfliser.

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring i fugle mellom gulvfliser og veggfliser.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet altandør, denne ble spesialbestilt fra Røgenes Trevare As.

---

6. 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

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

Det er sprekker i muren rundt bygget og trappen har en sprekk.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det oppsto tilfelle ved maur som fant veien inn i stuen.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Plassert ut maurfeller. Antallet er veldig redusert etter bare noen dager. Opplevs ikke som et problem. Ingen maur er observert i ettertid.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ Ja

Kjøkkenvifte fungerer ikke optimalt. Baderomsvifte i kjeller var ikke i tilfredstillende tilstand.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Baderomsvifte ble byttet på egen innsats.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Enkon Varmepumper

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmepumpe ble byttet 10.01.2025. I tillegg ble utedelen byttet 10.nov 2025 etter kompressor streiket. Dette var altså en garantisak.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Kabler på soveromene ble byttet på egeninnsats av fagkyndig elektriker som vennekjeneste. Alle kabler var trolig fra byggeåret ettersom det var tøykabler. Alle kabler som ble byttet ble byttet til 1.5mm<sup>2</sup> kabler.

---

## Eiendommen og omgivelsene



24. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utvidelse av stue skjedde på 50-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest kan fremstilles.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

41. 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

Rogalandgata 73D - Nabolaget Hollenderhaugen-Litlasund - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

🚶 Stavangergata Totalt 7 ulike linjer	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Haugesund Karmøy	17 min 🚶
✈️ Bergen Flesland	97.7 km

## Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	23 min 🚶 2 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Haugaland videregående skole 815 elever	9 min 🚶 0.8 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Haugesund sykehus, parkeringshus ...	9 min 🚶
🚗 Markedet, Haugesund	12 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

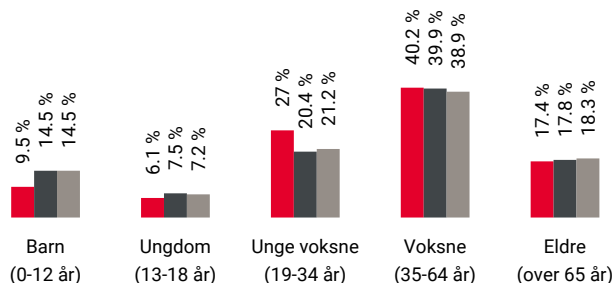
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Hollenderhaugen-Litlasund	1 105	734
🇳🇴 Haugesund	49 898	24 645
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Bråsteintunet barnehage (0-6 år) 77 barn	5 min 🚶 0.5 km
Lønneberget barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 🚶 0.6 km
Sammen Vardafjell barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 🚶 0.7 km

## Dagligvare

Coop Prix Rogalandsgate	5 min 🚶
Bunnpris Karmsundgata Post i butikk	6 min 🚶 0.6 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



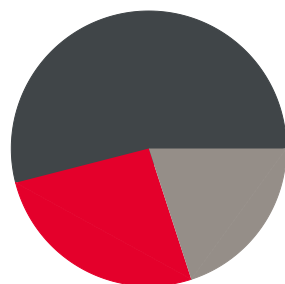
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 81/100

## Sport

	Dropsen balløkke Ballspill	4 min	0.4 km
	Ivar åsen balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	Vici treningssenter	12 min	
	EVO Haugesund	13 min	

## Boligmasse



26% enebolig  
54% blokk  
20% annet

## Varer/Tjenester

	Markedet	12 min
	Sjukehusapoteket i Haugesund	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
20% 13-15 år  
19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

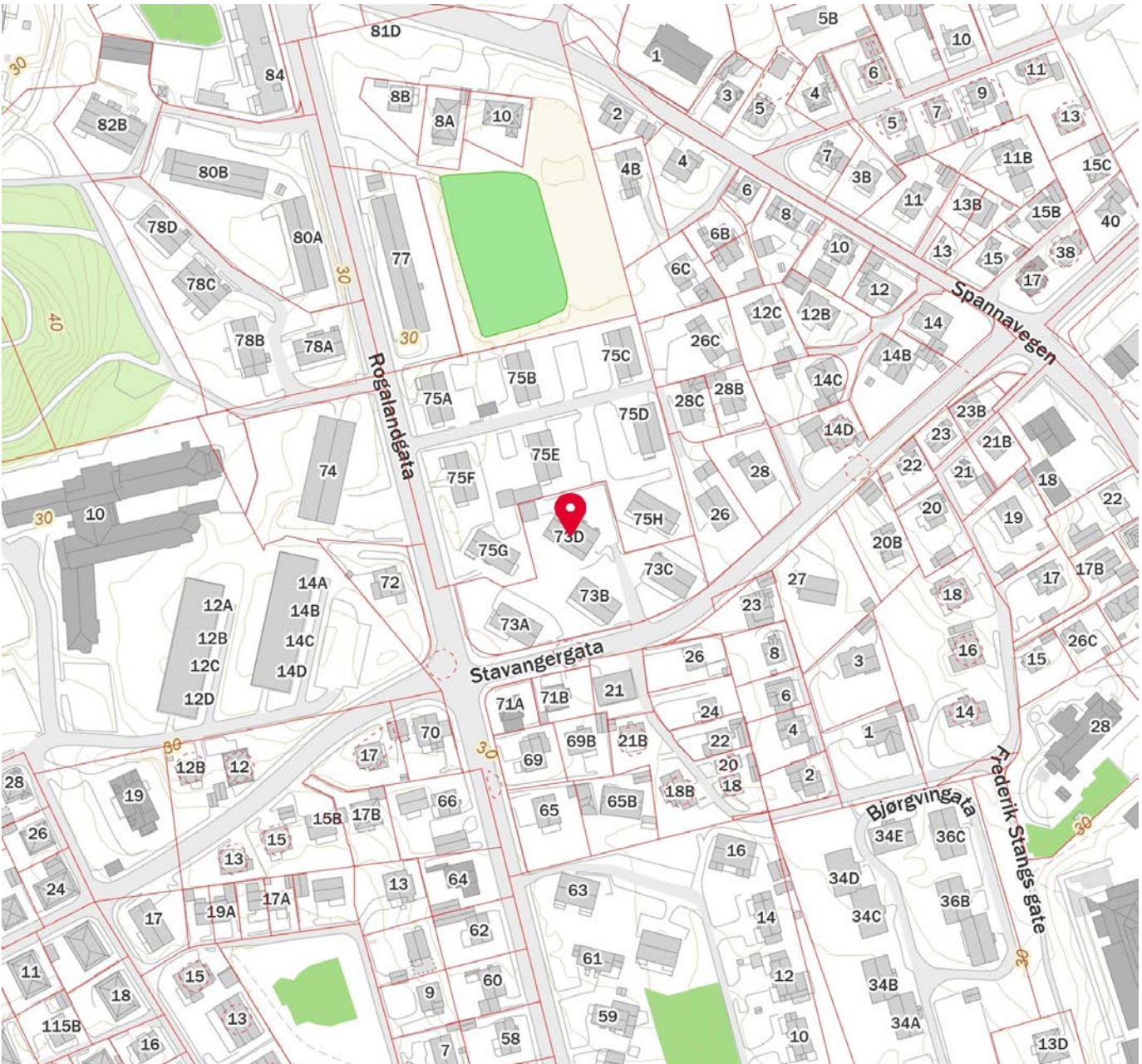
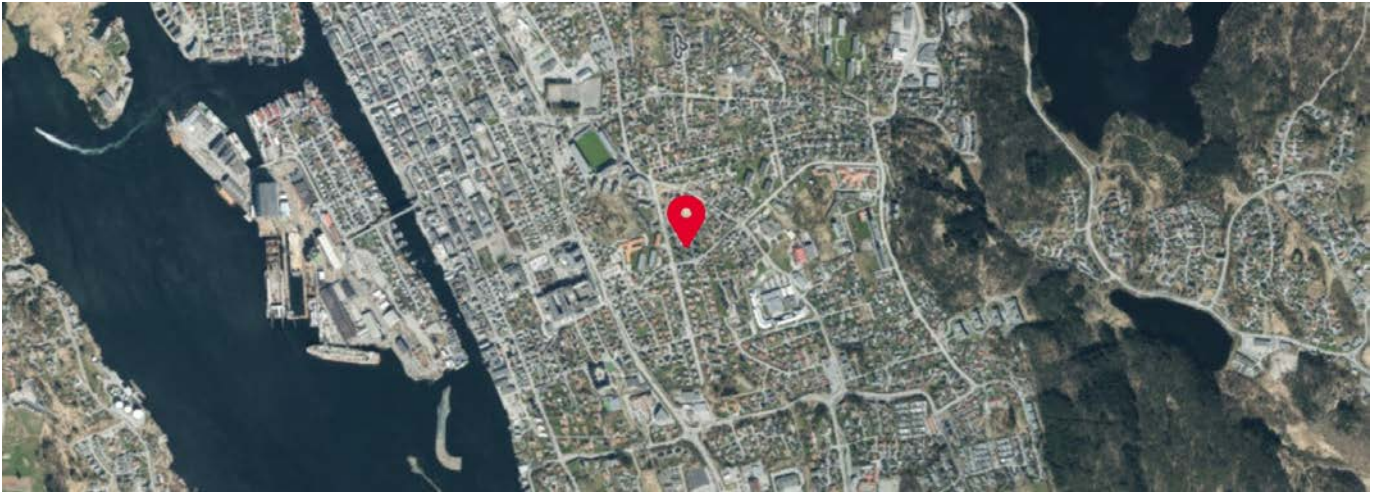


0% 61%

Hollenderhaugen-Litlasund  
 Haugesund  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





# Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 22.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Haugesund kommune

<b>Kommunenr.</b>	1106	<b>Gårdsnr.</b>	31	<b>Bruksnr.</b>	231	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Rogalandgata 73A, 5522 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1106plan-kp3
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	09.09.2015
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf</a> <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 476 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 77 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende
<b>Id</b>	RL1700
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022

<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.06.2022
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8449/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20bestemmelser.pdf</a> - <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/8450/Kommunedelplan%20Sentrum%202022-2030%20-%20temakarter.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 28 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende <b>Områdenavn</b> Veg

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202401
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Id</b>	202203
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	RL918
<b>Navn</b>	Stavangerg fra Rogalandg til Saltveitv
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	17.01.1979
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1202/RL918.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1202/RL918.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 176 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse
	<b>Delareal</b> 53 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Gangvei
<b>Id</b>	RL767
<b>Navn</b>	Øst for Karmsundgata mellom stadion og Storasundgata
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.12.1967
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1164/RL767.pdf">https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1164/RL767.pdf</a>

---

<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	51 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Kjørevei

---

	<b>Delareal</b>	3 301 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b>	Frittliggende småhusbebyggelse

# HIM IKS

## Haugaland Interkommunale Miljøverk IKS

Telefon: 52 76 50 50

E-post : post@him.as



DATO: 24.04.2026

### **RENOVASJONGEBYR - Saldo forfalt til betaling for eiendom:**

Gårds-/Bruksnr: 1106.31.231.0.0

Adresse: Rogalandgata 73 D

Eierkontakt: Rogalandsg 73/78 As

Eiendommen er ilagt følgende gebyr:

4 stk standard renovasjonsavgift kr 3.796,- inkl mva, da eiendommen er oppført med 4 boenheter.

HIM tilbyr forskjellige abonnementer og ulike størrelser på beholderne, men hver boenhet blir automatisk ilagt 1 stk. standard renovasjonsavgift

Renovasjonsgebyr faktureres forskuddsvis 2 ganger årlig.

Det er til enhver tid hjemmelshaver/eier av eiendommen, som er ansvarlig for at faktura blir betalt.

I forbindelse med et oppgjør av eiendommen må fordelingen skje mellom selger og kjøper. HIM fordeler ikke denne kostnaden, vi fakturerer kun hele terminer, i eiers navn.

Minner om at selger må avslutte eventuell avtalegiro/e-faktura i sin nettbank ved salg.

Viser til vår hjemmeside [www.him.as](http://www.him.as) for oversikt over satser på renovasjon og slamtømming. Prisene er oppdatert og gjelder for år 2026.

Dersom eiendommen har privat slamanlegg, vil kostnad for årlig slamtømming bli lagt til på faktura fra HIM. Vennligst undersøk med kommunen om det er evt. utestående avvik på slamtanken som megler bør gjøres kjent med.

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 24.04.2026




#### Merknader :

Årsbeløpet viser beregnet avgift basert på nåværende abonnement.




## Tegnforklaring

### *Eiendomsinformasjon*

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




### *Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)*

-  Godkj. Bygningsending



### *VEG*

-  Annet vegareal
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Vegdekkkart
-  Gangfeltavgrensning
-  Vegbom

### *Høydeinformasjon*

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

### *Ledningsnett*

-  Mast
-  Kumlokk

### *Bygninger*

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

### *Adresser*

- Ahr** Adressepunkt tekst
- Gateadresse

### *Stedsnavn og andre tekster*

- Ahr** Fritekst

### *Vann og avløp*

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



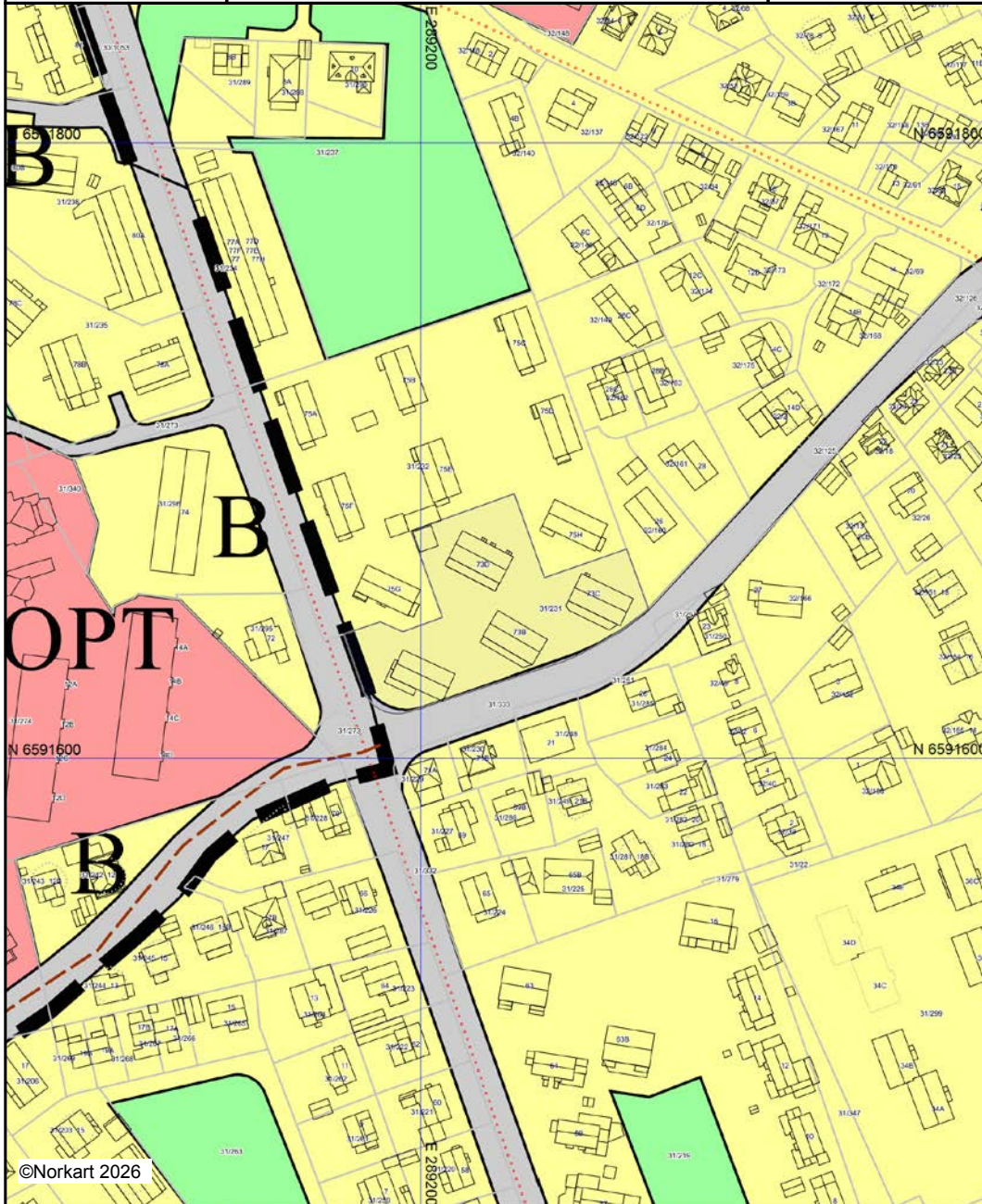
Haugesund kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 31/231  
Adresse: Rogalandgata 73A  
Utskriftsdato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kollektivtrase - nåværende
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift arealformål/arealbruk



Haugesund kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 31/231  
Adresse: Rogalandgata 73A  
Utskriftsdato: 22.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Anlegg for lek
-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

# VEDTEKTER FOR ROGALANDSGATEN 73 / 78 A/S

Vedtekter for Rogalandsgaten 73 / 78 A/S vedtatt på generalforsamling 29.03.2017.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Rogalandsgaten 73/78 A/S er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom, og drive virksomhet som står i sammenheng med det.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Haugesund kommune, og har forretningskontor i Haugesund kommune.

## 2. Aksjekapital og aksjeeiere

### 2-1 Aksjer og aksjeeiere

1. Selskapets aksjekapital er på kr 128 000 fordelt på 32 aksjonærer à kr 4000.
2. Bare fysiske kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn den som gir borett til en bestemt bolig.
3. Aksjeeierne skal få utlevert ett eksemplar av selskapets vedtekter.

### 2-2 Sameie i aksjer

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksje.
2. Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen.

### 2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

1. En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
2. Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Samtykke kan ikke nektes når det er snakk om eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eierens personlige nærstående eller slektninger i rett opp- og nedadstigende linje.
3. Den som selger sin aksje skal varsle styret på forhånd før salg skal skje.

## 3. Borett og bruksoverlating

### 3-1 Boretten

1. Hver aksjeeier gis rett til å bruke en bolig i selskapet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanligvis skal brukes til.
2. Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til noe annet enn boligformål.
3. Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesrom og fellesarealene med aktsomhet. Bruken må ikke være til sjanse for de andre aksjeeierne.
4. En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak som er nødvendige på grunn av en funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes av saklig grunn.
5. Selskapet kan i tillegg til vedtektene ha alminnelige husregler.
- 6.

### 3-2 Bruksoverlating

1. Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av boligen dersom:
  - a. Aksjeeieren selv har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene
  - b. Aksjeeieren skal være midlertidig borte på grunn av arbeid, studier, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
3. Overlating av bruken av leiligheten reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

1. Selskapets ansvar er den opprinnelige boligmassen.
2. Alle påbygg er aksjeeierens eget ansvar. Enten om det er oppført av nåværende eier eller tidligere eiere.
3. Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, fellesrom og uteområde i forsvarlig stand
4. Den enkelte aksjeeier plikter å vedlikeholde alt som er innvendig i sin leilighet. Som eksempel nevnes innvendige rør, sikringsskap fra og med inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, vask og innvendige flater. Listen er utømmelig.
5. Aksjeeieren har ansvar for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås / sluk og fram til selskapets hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle utvendige sluker.
6. Våtrom skal brukes og vedlikeholdes slik at man unngår lekkasje.
7. Aksjeeier er selv ansvarlig for ev verandadør i leiligheten.
8. Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
9. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring ved tilfeldig skade som f. eks ved innbrudd.
10. Oppdager aksjeeieren skader i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeier straks å sende melding til selskapets styreleder.
11. Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeeier ikke har overholdt plikten sin.

### 4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

1. Selskapet skal holde bygningene i forsvarlig stand så langt ikke plikten ligger på aksjeeier.
2. Felles rør og ledninger inn til boligene er selskapets ansvar. Selskapet har rett til å føre slike gjennom boligene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
3. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ødelagte vinduer og inngangsdører, reparasjon eller utskifting av tak, yttørvegger og bærende konstruksjoner.
4. Aksjeeier skal gi tilgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting. Arbeidet skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeier.
5. Selskapet har ansvar for vedlikehold av kjøreveier på borettslagets eiendom.

## 5 Pålegg om salg og fravikelse

### 5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold kan nevnes manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk av leiligheten og brudd på vedtektene eller husreglene.

## 5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsler fra styret fortsetter sitt mislighold, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge sin aksje. Advarselen skal gis skriftlig, og skal tydelig angi at om misligholdet fortsetter vil det medføre selskapets rett til å selge aksjen.

## 5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig sjenanse eller plage, kan styret kreve fravikelse av boligen.

## 6 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke betales ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente.

### 6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av fellesutgifter og andre krav fra selskapsforholdet, har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til et beløp som tilsvarer 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 7 Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret

1. Selskapet skal ha et styre som består av styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Både 73 og 78 skal være representert i styret.
2. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er 2 år. Varamedlemmene velges for 1 år.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder skal velges på generalforsamlingen. Styret konstituerer seg selv på første møtet etter generalforsamlingen.

### 7-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede arbeidet i samsvar med lover, vedtekter, husregler og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for aktuelle saker som hører inn under styrets arbeid. Styremedlemmene kan bestemme at bestemte saker skal behandles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Neste styremøte vedtar forrige styrereferat.

### 7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfær når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede på møtet. Er det likt stemmetall, teller styreleders stemme dobbelt.

### 7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem representerer selskapet utad og undertegner eventuelle fullmakter, kontrakter og fakturaer.

## 8 Generalforsamlingen

### 8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

### 8-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

1. Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen en juni.
2. Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller minst 10 % av aksjeeierne krever ekstraordinær generalforsamling for å få behandlet et bestemt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er framsatt.

### 8-3 Innkalling til generalforsamling

1. Generalforsamling skal kalles inn skriftlig med minst 1 ukes varsel til alle aksjeeiere. Tid og sted for møtet skal angis.
2. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.
3. Forslag om å endre vedtektene skal være ført opp som sak i innkallingen.
4. Hver aksjeeier har rett til å få behandlet innmeldte saker. Disse skal være sendt styret skriftlig på forhånd slik at de kan tas med i innkallingen.

### 8-4 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av regnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. valg av styreleder
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen styreleder. Det skal velges en referent som fører protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal i ettertid sendes ut til alle aksjeeierne.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme. Hver aksjeeier kan møte med en fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere enn en eier, kan det bare avgis en stemme.

### 8-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles på generalforsamlingen
2. Alle vedtak fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg anses den som har fått flest stemmer for valgt.
3. Eventuell stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9 Inhabilitet og mindretallsvern

### 9-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlinger eller avgjørelser av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående slik at styremedlemmet må anses å ha framtreddende personlig eller økonomisk interesse i saken.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet. Ei heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han / hun har vesentlige interesser i saken som kan være i strid med selskapet.

### 9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjeloven representerer selskapet, kan ikke treffe beslutninger eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeiere eller selskapets bekostning.

## 10 Vedtektsendringer, forhold til aksjelov og borettslagslov og oppløsning av selskapet

### 10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningene krever minst 2 tredjedeler av de frammøtte stemmeberettigede.

### 10-2 Forholdet til aksjelov og borettslagslov

Når ikke annet følger av vedtektene, gjelder lov om aksjeselskaper og lov om borettslag.

### 10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet, skal overskuddet fordeles i samsvar med de underliggende verdiene i boligene

## **ALMINNELIGE REGLER FOR ROGALANDSGATEN 73/78 A/S**

Aksjonærene er selv ansvarlige for at disse reglene blir overholdt. Meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordensregler/alminnelige regler. Reglene tar sikte på å sikre aksjonærene sikkerhet, orden, ro og hygge i hjemmene. *Det er viktig at alle respekterer styrets beslutninger.* Er det noen som har noe å klage på, så send klagen skriftlig til styret. Klager som ikke er underskrevet, vil ikke bli behandlet.

### **Hovedregel:**

Oppfør deg slik i leiligheten som du selv synes naboen burde oppføre seg.

### **Parkeringsplasser / fellesareal**

Kjøretøy må bare parkeres på de tillatte parkeringsplasser på aksjeselskapets område. Parkering av større kjøretøy som lastebiler, campingvogner og lignende er ikke tillatt uten godkjenning fra styret. Avskiltede biler må fjernes omgående av eierne. *Besøkende hos 78 A – D anmodes om å parkere nede langs Rogalandsgaten da aksjeselskapets område bare er dimensjonert for huseiernes biler. Foreslås tatt inn.*

### **Regler om ro i leilighetene**

Det skal være alminnelig ro i leilighetene i tidsrommet kl 23.00 kveld til kl 08.00 morgen. Bruk av boremaskiner og annet støyende utstyr er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Heller ikke bråk fra gårds plass, som for eksempel å la bilmotor gå på tomgang i dette tidsrommet. Ta også hensyn til naboen ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg og lignende. *Bruk av motoriserte plenklippere er ikke tillatt på søndager og helligdager. En bør også unngå bruk av vaskemaskin og tørketrommel i overnevnte tidsrom – foreslås tatt ut.*

### **Veggdyr**

Aksjonæren må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret skal uhindret ha anledning til å foreta inspeksjon.

*Dersom det er påvist veggdyr / skadedyr i en leilighet, må aksjonæren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten rengjort, og ellers rette seg etter de pålegg som styret kommer med for å få dette gjort. Foreslås tatt ut – for det ivaretas i de nye vedtektene.*

### **Vedlikehold**

Aksjelaget, ved styret, er ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av utvendig bygg, dog begrenset i henhold til bygningsmasse i henhold til originale tegninger. Alle tilbygg skal vedlikeholdes av aksjonær i henhold til vedtektene.

Det er kun i de tilfeller der det er fare for liv eller alvorlige ødeleggelser av bygningsmasse beboer umiddelbart kan iverksette vedlikehold av bygningsmasse. Styret skal dog umiddelbart varsles. Dersom aksjeeier ønsker å oppgradere / bytte ut noe på egen hånd, skal dette godkjennes på forhånd av styret i form av et styrevedtak. Det kan samtidig søkes om etterbetaling av materialene.

Grunnlaget for dette styrevedtaket må oppfylle følgende vurderinger:

1. Den generelle vedlikeholdsplanen. Er dette planlagt renoverert i nær framtid.

2. Er arbeidet nødvendig i forhold til en tilstandsvurdering fra fagpersonell.

Styret er ansvarlig for å iverksette nødvendig vedlikehold og prioritere dette i forhold til aksjeselskapets økonomi og faglige vurderinger fra mestere i det aktuelle fagområdet.

Alle aksjonærer plikter å ta del i vedlikehold av felles uteareal. Dette fordeles likt og på best mulig måte mellom aksjonærene i samme hus.

*Aksjonæren skal vedlikeholde, pusse opp og sette i stand ildsteder, radiatorer, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, inkludert sikringer og sikringsselementer. Foreslås tatt ut og erstattet via vedtektene*

*Aksjonæren har videre ansvar for gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og cisterne, varmtvannsbeholder og badekar, og å sette i stand og stake opp innvendige kloakkledninger. I tillegg skal aksjonærene vedlikeholde ledninger og innretninger som han/hun selv har satt opp. Foreslås tatt ut og erstattet via vedtektene.*

*Aksjonæren må sørge for at det er brannslukningsapparat i leiligheten og holde rømningsveier frie. Aksjonæren må selv sørge for at det er brannvarslere i alle etasjene i leilighetene. Foreslås tatt inn i husreglene.*

Lov om elektriske anlegg og lov om brann og brannberedskap skal etterleves.

Det er ikke tillatt å bygge ut leiligheten i kjellerens fellesrom med mindre dette er godkjent av involverte aksjonærer og styret.

*Varmepumper skal monteres under verandaen eller på veggen på verandaen. Foreslås tatt inn i husreglene.*

*Alle som bor i Rogalandsgt 73/78 A/S plikter å kildesortere. Foreslås tatt inn i husreglene.*

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rogalandsgaten 73/78 AS tirsdag 08.04.2025 kl. 17:00 - Vestbo sine lokaler i Kirkegt. 130 (møterom stort).

## 1. Konstituering

- 1.1 Fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1.4 Valg av protokollvitne

### Vedtak:

- 1.1 Fremmøte:  
9 fremmøtte som representerte 8 aksjer samt 0 fullmakter = Til sammen 8 aksjer var representert. I tillegg møtte Eli S. Severinsen fra Vestbo.
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær: Eli S. Severinsen
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt: Møtet ble erklært lovlig innkalt.
- 1.4 Valg av protokollvitne: Jarle Løland

## 2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

### Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende: Styreleder kr. 15.000,-  
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

### Vedtak:

Styreleder: 15.000,-  
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

## 4. Valg

Styreleder for 2 år  
To styremedlemmer for 2 år  
To varamedlemmer for 1 år  
Valgkomite

### Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder for 1 år: Eric Bergthun  
Styremedlem for 2 år: Audun Gaard  
Styremedlem for 1 år: Hanne Digre  
Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026): Jarle Løland  
Varamedlem for 1 år: Christoffer Gundersen  
Varamedlem for 1 år: Hilde Enerstvedt Røssehaug

Valgkomite: Gustav Syrstad + en person han velger

## 5. Informasjon fra styret, saker til diskusjon uten vedtak

Etter at den formelle delen av årsmøtet er avholdt, vil styret informere om følgende saker:

### Vedlikehold:

Vi har byttet vinduer og reparert takrenner.  
Fått på plass rekkverk ved 78A og kjellerhalser.  
Etter vurdering fra vinteren så bør det monteres rekkverk hos 78D ved parkeringsplassen.

### Saker til diskusjon uten vedtak:

1. Gustav Enger Syrstad og Thea Losnegård ønsker å få installert terrasse dør med trapp. (antatt tidsbruk: 5min).
2. Hvilken dører og vinduer skal styre forholde seg til de neste 4 - 5 årene? Se vedlegg. Formålet er å gi fremtidige styremedlemmer et mal å forholde seg til. Med hensyn til at det har vært en del utskiftninger i borettslaget. (antatt tidsbruk: 10 min)
3. Skal styre få markert opp parkeringsplassene og markere der det ikke er lov å parkere. Skal vi innføre bortauing? (antatt tidsbruk: 10 min)
4. Skal vi utbedre bygningene med ekstra isolasjon i veggene? (antatt tidsbruk: 10 min)
5. Når skal vi avholde nytt møte til høsten, september eller oktober? Hvilke saker skal tas opp til dette oppmøte som ikke har blitt tatt opp. (antatt tidsbruk: 7min)

### Vedtak:

Informasjonssaker uten vedtak som styret skal jobbe videre med.

Møtet ble avsluttet kl. 17.30.

Alle vedtak var enstemmige om ikke annet fremkommer.

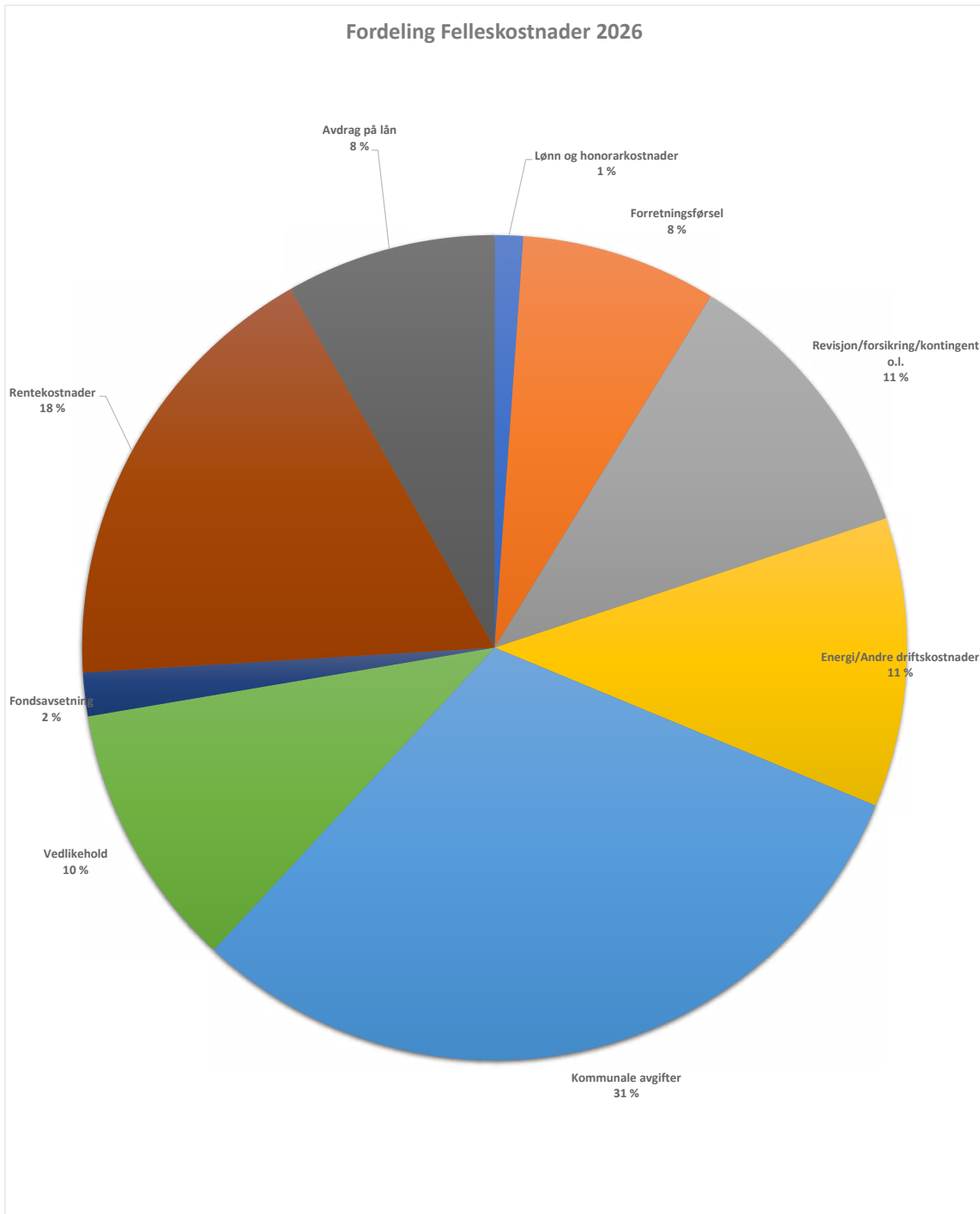
## Protokoll for Rogalandsgaten 73/78 AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

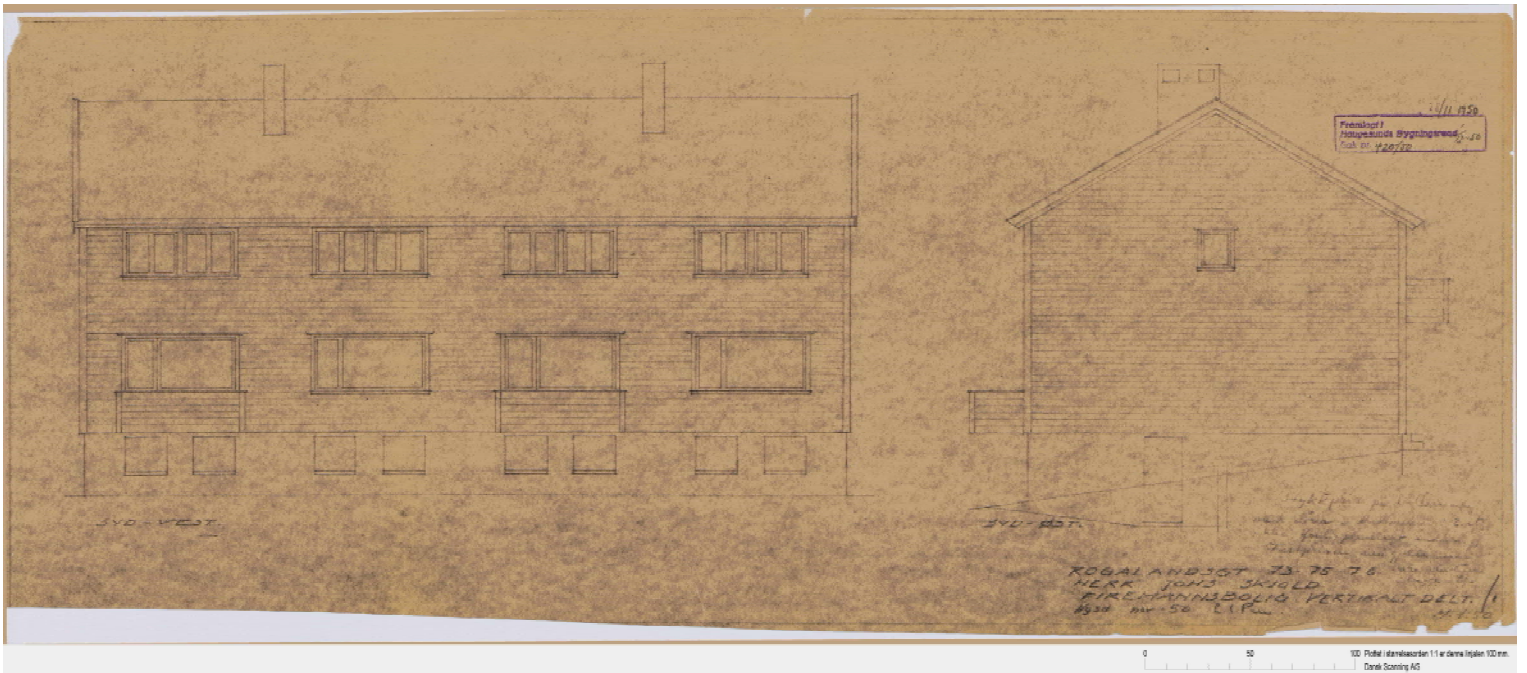
Møteleder	Eli Spartveit Severinsen (sign.)	08.04.2025
Protokollvitne	Jarle Løland (sign.)	09.04.2025

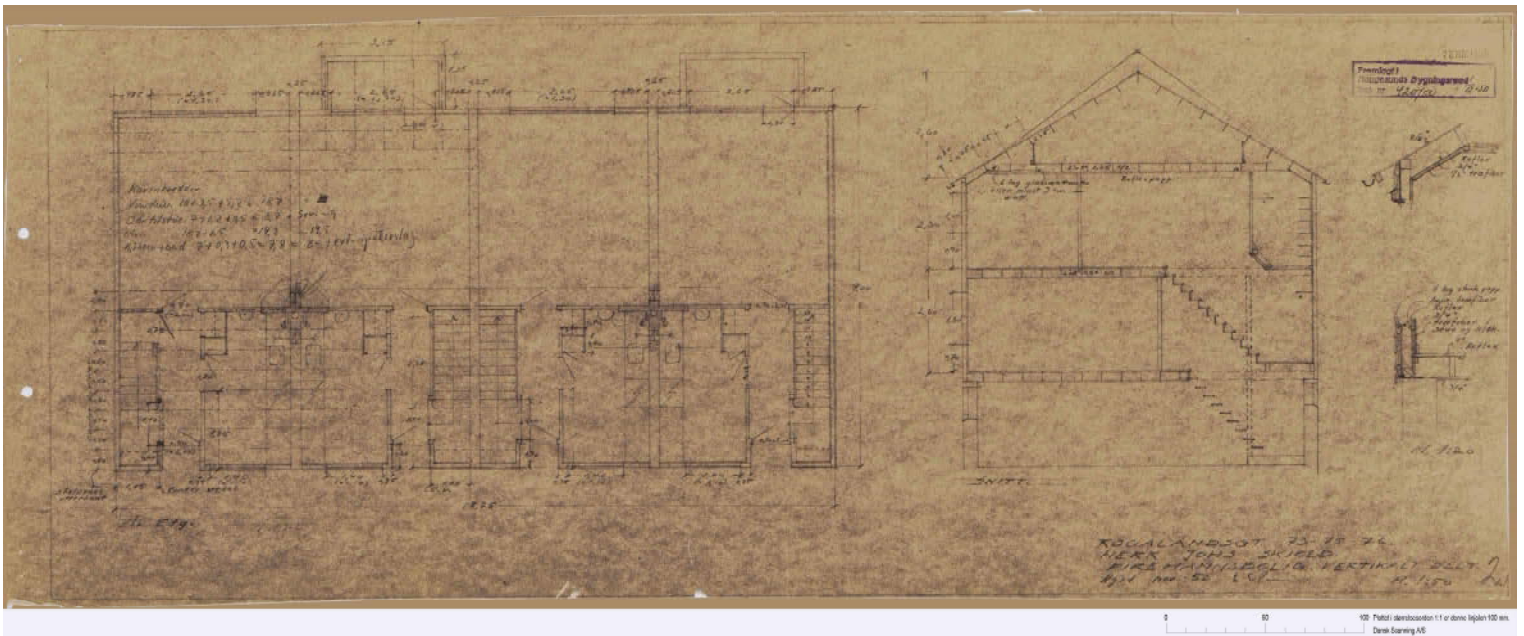
## 2165 Rogalandsgaten 73/78 AS

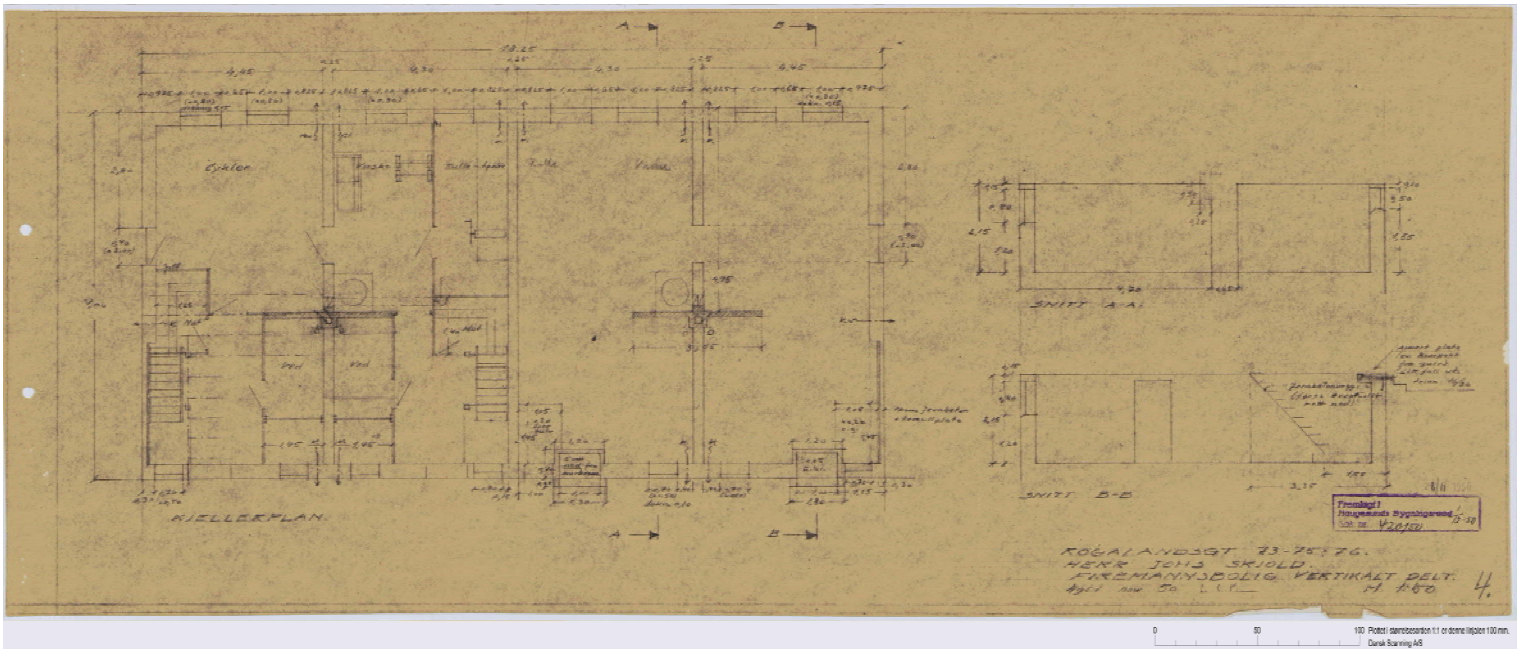
Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett











## Ferdigattest.

Byggemelding av 5/8-49 vedr. Nybygg- 8 stk. våningshus  
 på nr. 73-75 Bøgalandgata  
 Byggherre Johs. Skjold Ansvarsh. Öivind Caspersen  
 godkjent 8/8-49 sak 268/49 Dept.

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

i 2 etasjer + kjelder + loft.  
 pr. hus  
 Bebygget grunnflate 162 m<sup>2</sup> + garasje for biler m<sup>2</sup>.

Bygget inneholder  
 og følgende leiligheter og rom: pr. hus:

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

Oppvarming: Ovner  
 Loddpiper: 2 a 9" 3 etg.  
 Ildsteder: I kjelleren: 1 komfyr på loft:  
 i 1ste etasje: 2 ovner i 4de etasje:  
 i 2den etasje: 2 ovner i 5te etasje:  
 i 3dje etasje:

Haugesund, den 30/3-1951. 19

L.E.Parr

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Tomt for ovennevnte bygg er fremdeles ikke utskilt - og ferdigattesten vil bli utskiftet med ny når forholdet er ordnet.

*M. J. Monsen*  
 M. J. Monsen  
 Bygningskontrollør

Avskriften sendes Byggherren: Herr Johannes Skjold på anmodning.

Haugesund, den 5/6-51.



## 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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Rogalandgata 73D  
5522 HAUGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rasmus Lindkjend

**Telefon:** 415 65 911  
**E-post:** rasmus.lindkjend@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre