PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

AUSTMANNAVEGEN 4C

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Tegninger

Ferdigattest

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.

314260078

Selger 1 navn

Stig Thorvaldsen

Gateadresse

Austmannavegen 4C

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5537

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: greta thorvaldsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stig andre thorvaldsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260078

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260078

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig andre Thorvaldsen	a78d5e764b6d6b7e81b6 cac5c08319ad58164745	23.03.2026 12:16:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260078

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Austmannavegen 4 C, 5537 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 398

Andelsnummer 84

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1476 **Referansenummer:** QI3725

Foretak: BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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

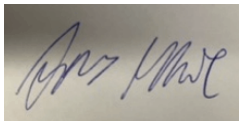
Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

Rapportansvarlig



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon, dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket, i rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner, der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp, normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Leiligheten ligger i 2 etasje av en boligblokk oppført i betong/murkonstruskjoner.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Det registreres ikke vesentlige avvik som krever umiddelbare tiltak.
Som følge av alder må noe ekstra vedlikeholdsbehov forventes i tiden fremover, dette anses normalt vurdert mot alder.
Boligen fremstår overordnet i ok tilstand, alder hensyntatt.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
PVC vinduer er fra 2015, øvrige vinduer er eldre men har ukjent alder.
Eldre vinduer står i yttervegg mot innglasset balkong og er derfor ikke utsatt regn/vind.
Bygningen har malt balkongdør i tre, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Dørene fremstår i ok bruksmessig tilstand.
Det er innglasset balkong av betongdekke.
Det er glassfelter med åpningsvinduer i hele frontfasaden.

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for
byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt
inngår i sameiets ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og Strie.
Innvendige tak har malt betongdekke.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Overflater er noe eldre, kjøper må derfor forvente noe slitasje/elde.
Gulv fremstår montert i noe nyere tid, det registreres noe ujamnheter i overflaten, samt enkelte åpne skjøter mellom gulvbordene, gulvet fremstår i bruksmessig tilstand men behov for noe tiltak kan ikke utelukkes (en kan slå sammen gulvbord som har noe åpninger, og lime i skjøter)
Boligen har pipe men ikke vedovn.
Pipens utførelse er ukjent ved befaring, basert på alder antas det en teglsteinspipe.
Det settes ikke tilstandsgrad for dette punkt da det ikke foreligger informasjon og dokumentasjon, samt at det ikke er etablert ildsted.
En bør sjekke med borettslaget og tilsynsmyndighet angående tilstand for pipen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Årstall for utført fornyelse av våtrommet er ukjent for takstmann.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk montert i noe nyere tid og eldre jernsluk, det er banemembran med ukjent utførelse .
Påpeker at membran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
I dusj registreres det membran ført korrekt under klemring i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk anses som del av felles anlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner)
Det registreres ikke indikasjoner på fuktpåvirkning ved befaring.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er opplegg for vaskemaksin på kjøkken.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkken er noe eldre, enkelte hakk og merker må forventes.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er registrert noe synlige vannledninger av plast som er fornyet etter byggeår, materialer tilknyttet skjulte vannrør og alder for disse er ukjent for takstmann.
For eldre vannrør må det forventes utførelse med kobber.
Det er avløpsrør av ukjent alder og materiale.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning.
Elektrisk anlegg har ukjent alder, en må forvente at hoveddeler av dette er fra byggeår. anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Sikringsskap er plassert i felles trappegang og har automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

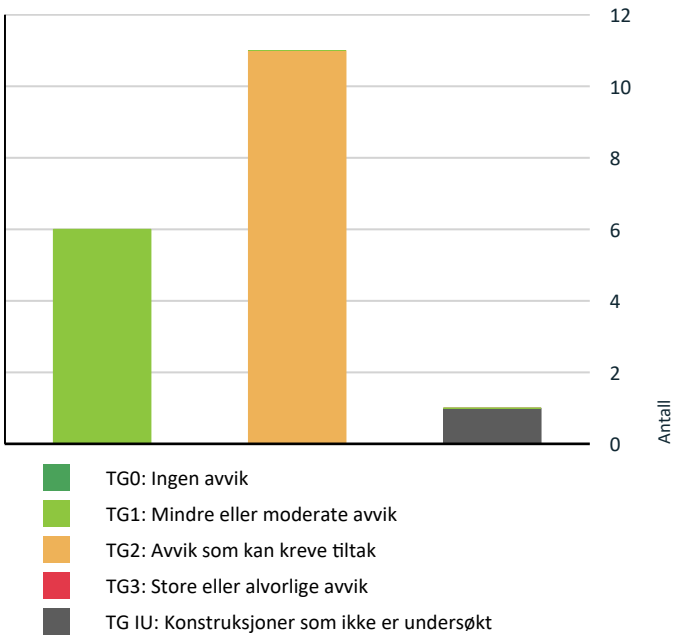
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er ikke bekreftet og derfor usikkert

Anvendelse
leilighet/bolig

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

Vedlikehold
Dette er en eldre bolig, fremstår i ok tilstand men noe økt vedlikeholdsbehov må forventes i tiden fremover.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
PVC vinduer er fra 2015, øvrige vinduer er eldre men har ukjent alder.
Eldre vinduer står i yttervegg mot innglasset balkong og er derfor ikke utsatt regn/vind.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er gitt for de eldre vinduene som nå anses til ha passert forventet levetid.
Vinduene fremstår i ok bruksmessig tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er økt risiko for at avvik tilknyttet eldre vinduer skal oppstå som følge av alder, med det sagt så står vinduene i innglasset balkong og er ikke spessielt utsatt for klimatiske forhold, alder og elde gir derfor en redusert risiko for å påvirke konstruksjoner på negativ måte.
Som følge av alder er det noe økt risiko for at avvik tilknyttet pakninger og bruksfunksjon kan oppstå, vinduene fungerer tilfredsstillende ved befaring.







TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Dørene fremstår i ok bruksmessig tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdørene er eldre, begge disse er i dag skjermet mot klimatiske forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er økt risiko for at avvik tilknyttet eldre ytterdører skal oppstå som følge av alder, med det sagt så er disse skjermet mot klimatiske forhold, alder og elde gir derfor en redusert risiko for å påvirke konstruksjoner på negativ måte.
Som følge av alder er det noe økt risiko for at avvik tilknyttet pakninger og bruksfunksjon kan oppstå, dørene fungerer tilfredsstillende ved befaring.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er innglasset balkong av betongdekke.
Det er glassfelter med åpningsvinduer i hele frontfasaden.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og Strie. Innvendige tak har malt betongdekke.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering, kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Overflater er noe eldre, kjøper må derfor forvente noe slitasje/elde.
Gulv fremstår montert i noe nyere tid, det registreres noe ujamnheter i overflaten, samt enkelte åpne skjøter mellom gulvbordene, gulvet fremstår i bruksmessig tilstand men behov for noe tiltak kan ikke utelukkes (en kan slå sammen gulvbord som har noe åpninger, og lime i skjøter)

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har pipe men ikke vedovn.
Pipens utførelse er ukjent ved befaring, basert på alder antas det en teglsteinspipe.
Det settes ikke tilstandsgrad for dette punkt da det ikke foreligger informasjon og dokumentasjon, samt at det ikke er etablert ildsted.
En bør sjekke med borettslaget og tilsynsmyndighet angående tilstand for pipen.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Årstall for utført fornyelse av våtrommet er ukjent for takstmann.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentasjon tilknyttet rommets utførelse og produkter, et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år, våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig, de mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres, kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv utenfor dusjsonen er helt flatt, flatt gulv kombinert med manglende oppbrett av membran ved terskel (ikke flomkant) gjør at det er noe økt risiko for at lekkasjevann kan ledes ut av rommet ved dør.
Gulv i dusj er noe nedsenket og har ok fall til sluk.
Det registreres noe hulrom under flis ved dør (flisen har altså lite limdekning og står i fare for å løsne fra underlaget), det registreres ikke skader tilknyttet fugemasse ved denne.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Baderommet fungerer med dagens avvik, en skal allikevel være noe oppmerksom på at lekkasjevann har en risiko for å kunne gå til gang ved terskel, som et minimum bør en påse god og tett silikonfuge mot fliser, dette gir ikke en fullgod tetting men vil betydelig redusere risiko for skader.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk montert i noe nyere tid og eldre jernsluk, det er banemembran med ukjent utførelse .
Påpeker at membran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring, dokumentasjon for utførelse og produkt bør innhentes dersom dette eksisterer.
I dusj registreres det membran ført korrekt under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet har under vask et gammelt jernsluk, det registreres en del rust, dette sluket er hovedsluk og vann fra dusjen ledes til dette og deretter til avløp.
Jernsluket er gammelt og har noe rust.
Det fremstår som at det mangler stakeplugg i sluket, dette kan gi noe kloakklukt, takstmann kjenner noe mindre lukt, det er derimot ikke mulig og spørre eier av boligen om dette er noe som hun har registrert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Det eldre jernsluket er plassert under vask og mottar normalt kun vann via sluk i dusj, avviket med eldre sluk og manglende klemring fremstår derfor av noe mindre betydning med dagens bruk og innredning.
Sluket er svært gammelt, slike eldre sluk har alltid økt risiko for avvik som medfører til lekkasjer til konstruksjoner, anbefaler og kontakte en rørlegger for å kontrollere nærmere, her kan f.eks være mulig og gjennomføre en relining av sluket (fornyelse av innsiden).
Rørlegger bør sjekke om sluket i dag mangler stakeplugg, ved mangel vil en kunne oppleve noe avløpslukt. (stakeplugg er en "skrue", kan enkelt erstattes dersom den mangler)
Dersom det blir behov for utskifting av det eldre sluket er dette arbeider som krever større tiltak og medfører til større kostnader, slike arbeider vil normalt kreve fornyelse av baderommets tettesjikt.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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 sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne 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.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk anses som del av felles anlegg.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner)
Det registreres ikke indikasjoner på fuktpåvirkning ved befaring.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.
Kjøkken fremstår i ok bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Kjøkken er noe eldre, enkelte hakk og merker må forventes.







Noe hakk og merker er avdekket.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er registrert noe synlige vannledninger av plast som er fornyet etter byggeår, materialer tilknyttet skjulte vannrør og alder for disse er ukjent for takstmann.
For eldre vannrør må det forventes utførelse med kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Det foreligger ikke historisk informasjon, kjøper må forvente eldre røropplegg som kan kreve tiltak i tiden fremover.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av ukjent alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det foreligger ikke historisk informasjon, kjøper må forvente eldre røropplegg som kan kreve tiltak i tiden fremover.

TG 2 Ventilasjon

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.

Det er ikke ventileringen på soverommene, dette bør utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Bereder er plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg har ukjent alder, en må forvente at hoveddeler av dette er fra byggeår. anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Sikringsskap er plassert i felles trappegang og har 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det har nylig vært utført eltilsyn for boligen, ved min befaring er elektrikere til stede for å utbedre alle avvik avdekket ved tilsyn.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

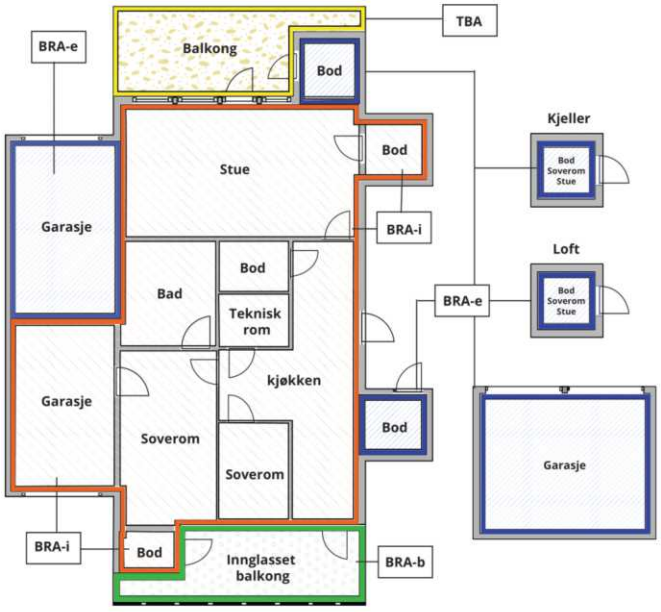
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70		19	89	
SUM	**70**		**19**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, gang		Innglasset balkong

Kommentar

Rom som ikke er adskilt med dør kan være oppgitt som eget rom i rapporten, dette forutsatt at det eksisterer en naturlig overgang/skille mellom sonen/rommene, og at det fremstår mest naturlig og hensiktsmessig for rapporten og presentere de på denne måten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.2.2026	Anders Molland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	398		0	27206.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Austmannavegen 4 C

Hjemmelshaver
Bjørgene Borettslag Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRGENE BORETTSLAG III	953035960			Thorvaldsen Greta

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
84

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde i Haugesund kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Austmannavegen til felles parkering for andelseiere.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Dette er en stor felles eiendom for de 4 boligblokkene plassert på tomten.
Utover bebyggelse og parkering er det etablert gangsoner og grøntarealer.

Tinglyste/andre forhold

Dette er en borettslag leilighet.
Det er vesentlig for kjøper og besiktige borettslagets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.
Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i borettslag eller sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.
Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og borettslag eller sameie kan være beskrevet i rapporten.
Kjøper oppfordres til å undersøke om borettslaget har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i boretslagets ansvarsområde.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

Andre merknader

Påpeker at denne rapporten ikke tar stilling til hva som medfølger, eller ikke medfølger ved omsetning av boligen, dersom det er opplysninger om innbo/løsøre i rapporten, så er dette kun informativt da enkelte installasjoner kan tilsi at det er gjort ekstra undersøkelser i tilknytting til materialer/konstruksjoner i nærhet til disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

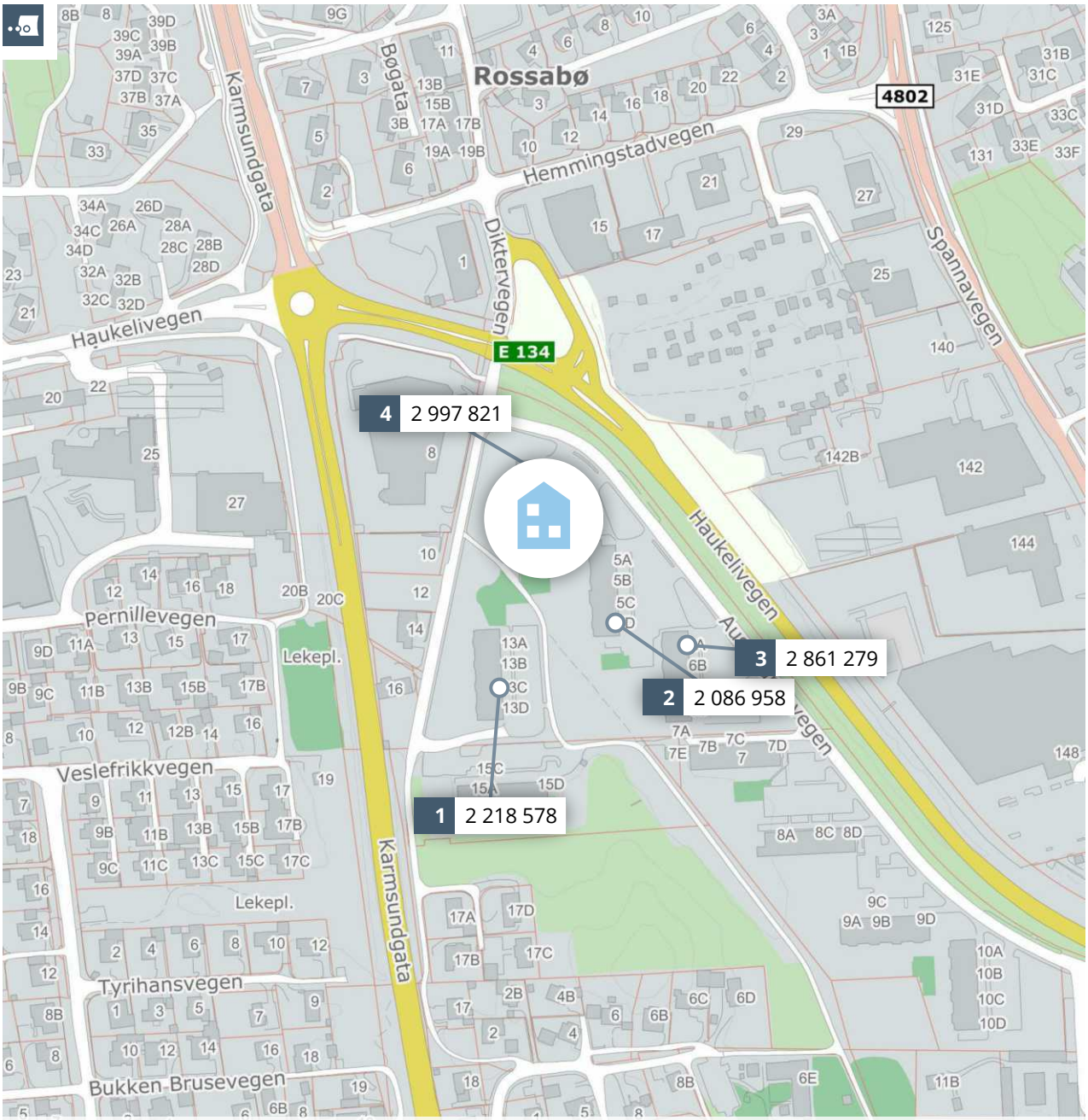
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Det foreligger begrenset med historisk informasjon samt at det ikke er tilgang til person som har bodd i boligen den siste tiden og derfor har nær kjennskap til denne, dette begrenser takstmanns tilgang på viktig informasjon.
Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot borettslag at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.
Det er oppholdsvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.
Det foreligger begrenset med historisk informasjon, samt at det ikke er tilgang til person som har bodd i boligen den siste tiden og derfor har nær kjennskap til denne, dette begrenser takstmanns tilgang på noe vesentlig informasjon.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



Meglers verdivurdering

AUSTMANNAVEGEN 4 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 23.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Austmannavegen 4 C, 5537 HAUGESUND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1967

GNR 35 BNR 398 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS AUSTMANNABLOKKENE

Verdivurdert til

1 800 000

427 306	2 227 306	31 819
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1967

Fellesutgifter	5 256
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Diktervegen 13 C				14.01.2026	1 790 000	**1 790 000**	428 578	2 218 578	**31 694**
	70 m²	1967	4. etg	2 sov						
2	Austmannavegen 5 D				11.09.2025	1 390 000	**1 660 000**	426 958	2 086 958	**30 691**
	68 m²	1967	1. etg	2 sov						
3	Austmannavegen 6 A				30.04.2025	2 290 000	**2 400 000**	461 279	2 861 279	**35 766**
	80 m²	1967	3. etg	3 sov						
4	Austmannavegen 4 A				19.02.2026	2 190 000	**2 540 000**	457 821	2 997 821	**37 010**
	81 m²	1967	2. etg	3 sov						

Velkommen til Austmannavegen 4C!

Lettstelt leilighet i 2. etasje med innglasset balkong. Denne fungerer som en forlengelse på stua og kan benyttes året rundt, uavhengig av værforhold. Balkongen er vendt mot vest som gir gode solforhold på ettermiddag og kveld. Glassene kan åpnes opp for å slippe inn direkte sollys.

Leiligheten holder enkel standard og inneholder (BRA-i):
Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2 og gang.

I tillegg er det oppbevaring i bod som du finner i kjelleren.

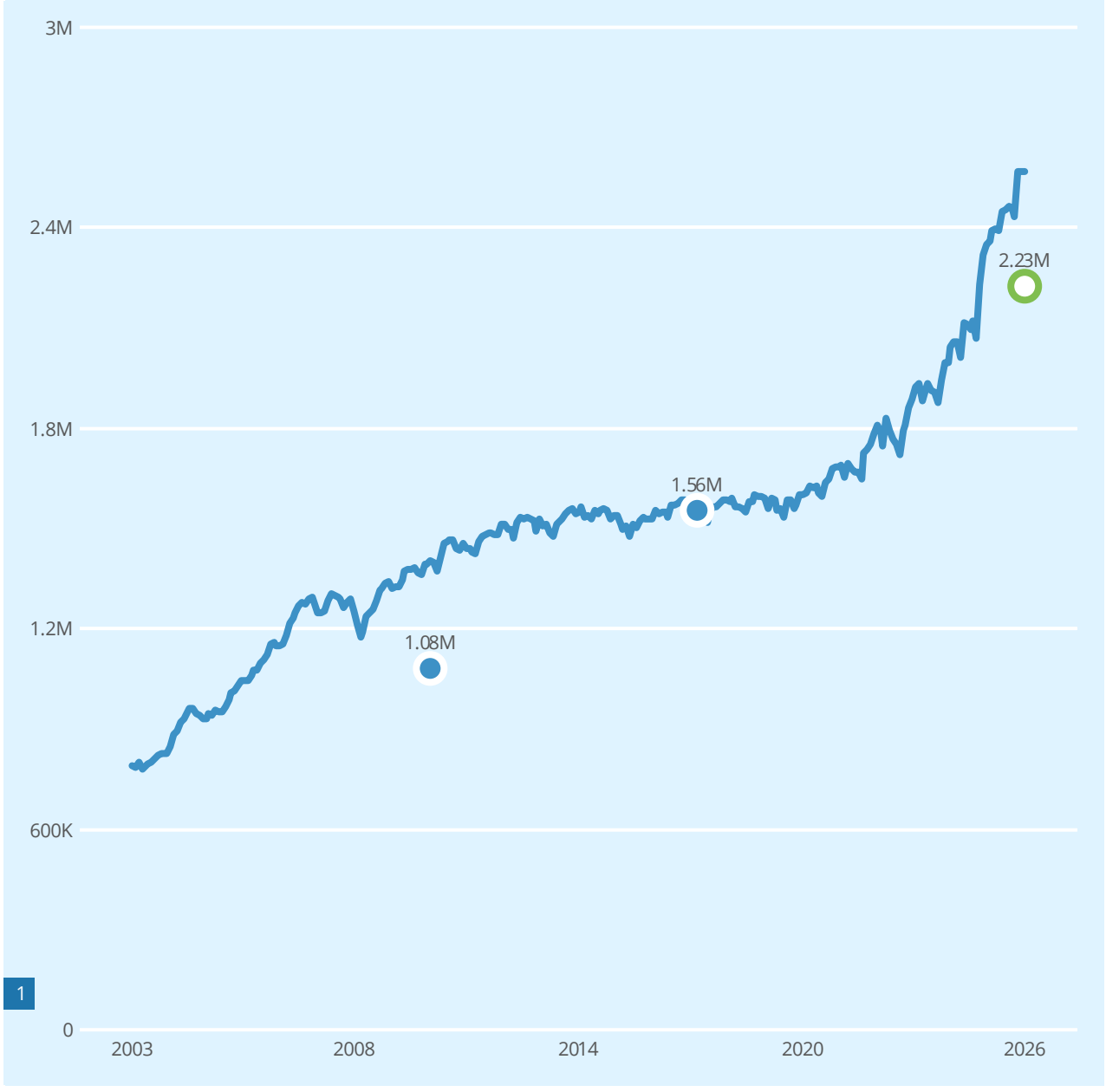
Velkommen på visning!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Påbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.06.2017	05.09.2017	30.10.2017	1 460 000	1 460 000	95 233	1 555 233	2
01.11.2010	19.10.2010	01.11.2010	-	980 000	99 901	1 079 901	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vurdering basert på lignende omsetninger i området.

Leiligheter til salgs i AUSTMANNABLOKKENE grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i AUSTMANNABLOKKENE grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2.7M

2 650 000 Salgspris i snitt

2 600 000 Prisantydning i snitt

2.5M

Solgt i snitt i løpet av

17
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 019 HAUGESUND kommune i snitt siste 6 mnd

37 552 AUSTMANNABLOKKENE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

31 819 Austmannavegen 4 C
Totalpris 2 227 306

Vedtekter

for **Bjørgene borettslag III** org nr 953 035 960.

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.12.1966, sist endret den 17.3.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørgene borettslag III er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- .

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

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

(4) I tillegg har ..... rett til å eie inntil ..... av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

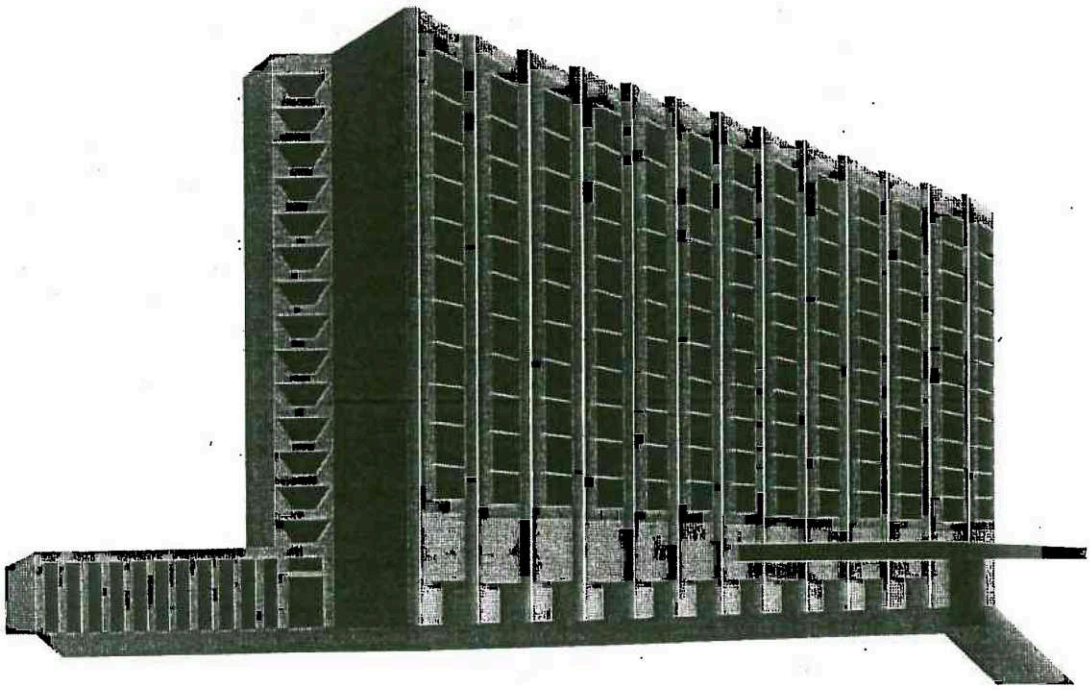
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler



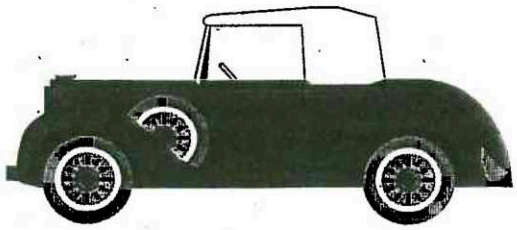
Borettshaverne er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt. Overtredelser blir å betrakte som brudd på leieavtalen. Også meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensregler. Husk at disse bestemmelser er en del av leiekontrakten.

Reglene tar bl.a. sikte på å sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, og støtt opp om vaktmesteren i hans arbeid. Er det noen som har noe å klage på, så send klagen skriftlig til styret.

Kjellere og oppganger

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper og ganger som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn og ungdom ikke oppholder seg, eller lager sjenerende støy på disse stedene. Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelke eller annet utstyr i inngang eller ganger.

Påse at vaskeplanen for hver oppgang blir fulgt. Vær også vennlig og påse at kjellerdører er låst. Meld fra til vaktmester hvis lyspærer går i oppgangene. Sørg også for at entredører er lukket. Utlufting fra leilighet til oppgang er ikke tillatt. La aldri små barn være alene i vaskeri, kjeller eller kjellerboder, og bruk aldri bart lys i bodene. Påse at barn ikke kaster fra seg matrester i oppgangene, kjellere eller ute, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Av samme grunn må det ikke kastes mat ut fra altaner eller vinduer til fuglene.



Parkeringsplasser

Kjøretøyer må bare parkeres på de tillatte parkeringsplassene på borettslagets område. Lastebiler eller busser er det ikke tillatt å parkere utenfor blokkene, uten spesiell tillatelse. Det er heller ikke tillatt å sette opp campingvogner på eiendommen. Avskiltede biler må fjernes av eierne, likeså sykkelvrak og kasserte barnevogner i kjellere eller på gårdsplasser.

Tøyristing og klestørk på altan

Risting av tøy fra altan eller vindu tillates ikke av hensyn til tilskitning av vinduer og klesvask som henger til tørk. Det er heller ikke lovlig å henge klær til tørk på altan høyere enn altanens rekkverk, da dette virker skjemmende. Det er heller ikke tillatt å montere antenner på altan eller hustak. Påse at blomsterkasser o.l. plasseres slik at de ikke faller ned og forårsaker personskader.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 20.00 kveld til kl. 06.00 morgen. Bruk av boremaskiner eller annet støyende utstyr, er ikke tillatt etter kl. 19.00, eller på søn- og helligdager. Bråk og uro i leilighet eller oppgang som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene, må ikke forekomme. Heller ikke bråk fra gårdsplass, f.eks. opprusing av bilmotorer som forstyrrer natteroen. Ta også hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg o.l. En bør også unngå bruk av private vaskemaskiner i leiligheten på sen kveldstid.

Hund og katt

Det er ikke lovlig å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker. Det tillates ikke at hunder springer løse omkring på borettslagets områder. Skader som hunden gjør på personer, klær eller barns leketøy, er andelseieren ansvarlig for, og må betale erstatning for. Hundeeier er ansvarlig for at hunden ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområder, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.





Bruk av vaskeri

Reglene for bruk av vaskeri, rulle- og tørkerom må overholdes. Husk at det er strengt forbudt å vaske tepper, ryer, skotøy o.l. i vaskemaskinene, da dette kan ødelegge eller skade maskinene. Påse av samme grunn at spiker, skarpe gjenstander og andre løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking.

Det er heller ikke lovlig å bruke klor eller klorin i maskinene. Påse også at vaskemaskiner og sentrifuger ikke overbelastes med mer tøy enn beregnet for. Bruk lavtskummende vaskepulver, og ikke for store mengder. Meld fra til vaktmester, straks en feil eller skade oppdages. Borettshaverne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under vasking, sentrifugering eller tørking, og kan ikke kreve erstatning fra borettslaget.

Vaskeri, rulle- og tørkerom skal bare brukes av den som har vasketid. Før vasketiden er omme, skal vaskeriet (inklusive skyllekar o.l.), rengjøres slik at det er klar til bruk for den som skal disponere vaskeriet etterpå. Det er ikke tillatt å la klær ligge i bløt i skyllekarene natten over, eller utenom de fastsatte vasketider. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets leieboere.
Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Bruk av utendørs tørkeplass

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes når det ikke henger klesvask oppe, og ikke etter kl. 19.00 om kvelden. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, og det må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 søn- og helligdager til nærmeste virkedags morgen.

Kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger eller rør, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir.

Regler for søppelnedkast

All søppel skal pakkes godt inn og surres forsvarlig med hyssing før det kastes ned i nedkastluken. Også tøy eller andre løse ting skal pakkes inn. Pakkene må ikke være for store. Sørg for at avfallet ikke er for fuktig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f. eks. sigarettstumper) eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes godt til etter bruken. Da renovasjonsvesenet ikke tar med seg annet søppel enn det som er plassert i beholderen, må borettshaverne selv sørge for at større kolli, så som gamle møbler, kassert utstyr, kasser, pappesker o.l. blir kjørt bort.

Fremleiere

Fremleiere må godkjennes av styret. Leieboeren har helt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller beboerne får av hans fremleie. Fremleierne må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger. Reglene gjelder også fremleie av en del av leiligheten.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.
Overtredelser av diss regler vil bli betraktet som brudd på leiekontrakten.

HOVEDREGEL: OPPFØR DEG SLIK I LEILIGHETEN SOM DU SYNES NABOEN BURDE OPPFØRE SEG!

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 Sted: Austmannavegen 6, bomberom

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

- 5.1 Bredbåndsleverandør
- 5.2 Vedtektsendring
- 5.3 Alternativ til dagens lån

6 Valg

7 Informasjon

- 7.1 Lekeplass

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 10.04.2025
Styret i Bjørgene Borettslag III

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Forslag for 2024:

Styreleder kr. 45.500,-
Nestleder/sekretær kr. 1.400,- pr møte (utgår, samme som styremedlem)
Styremedlemmer kr. 1.000,- pr møte (1000,-)
Varamedlem kr. 1000,- pr møte (500,-)
Beløp i parentes foreslås benyttet for 2025/26

Styret i borettslaget kan betale for timebasert arbeid utført av beboerne og styremedlemmer. Forutsetningen for dette er at omfanget av arbeidet er godkjent av styret og at timeprisen blir gunstigere i forhold til å leie samme tjeneste. Beløpene blir lagt frem for generalforsamlingen neste år.

5. Saker til behandling

5.1 Bredbåndsleverandør

Vi sitter igjen med Telia og Altibox. Styret sin innstilling er at vi går for Telia, selv om de er litt dyrere pr mnd. Fordelen med Telia er at vi får dobbel internetthastighet og 40 poeng mer enn Altibox. Nedbetaling på fibernett er 5 år med Telia og 10 år med Altibox.

5.2 Vedtektsendring

I Forretningsfører

Skifte av forretningsfører krever i dag 2/3 flertall fordi dette medfører endring av borettslagets vedtekter. Styret ønsker å endre dette til alminnelig flertall på samme måte som ved valg av styre, revisor ol.

Pkt 1-2 (3) Et flertall av de stemmeberettigede i generalforsamlingen i borettslaget velger forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan sies opp med 3 måneders varsel om ikke annet er avtalt.

II pkt

8-1 Styret (1) - varamedlemmer endres fra 4 til 2:
Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

5.3 Alternativ til dagens lån

Dagens lån med Den Danske Bank er et serielån med 2 års løpetid med rente på 5,15%. Flertallet i styret er innstilt på at vi beholder dagens lån til avtalen går ut i 2026. Fordelen er lavere rente. Lånet kan når som helst avsluttes i avtaleperioden og vi kan bytte lån til en annen bank med tradisjonelt annuitetslån, med de kostnader det medfører.

Styret har innhentet tilbud fra Haugesund Sparebank med rente på 5,59% med 40 års nedbetalingstid.

Forslag til vedtak: Vurdere framlagte alternativ og beslutte om vi skal refinansiere lån i Danske bank tidligere enn juni 2026.

6. Valg

Valg av styreleder for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 4 (2) varamedlemmer

Valg av valgkomite

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling.

7. Informasjon

7.1 Lekeplass

Styret foreslår å oppruste dagens lekeplass, høytrykk spyle, male, oppmåling av areal. Prøve å få arrangert en dugnad i mai. Nytt lekeplass utstyr inkludert arbeid/ montering kr 108 562 inkl.mva.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Bjørgene Borettslag III tirsdag 22.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsmelding 2024 for Bjørgene Borettslag III

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Lars Erich Schütz, Austmannavn. 5D
Medlem, Valentina Alice Fredriksen, DIKTERVEGEN 13 C
Medlem, Jan Helge Hjartåker, AUSTMANNAVEGEN 4 B
Medlem, Aud Lillian Bratteteig, AUSTMANNAVEGEN 5 C
Medlem, Marius Andersen Flatnes, AUSTMANNAVEGEN 4 B
Varamedlem, Elisabet Berge, DIKTERVEGEN 13 A
Varamedlem, Kristian Ingvard Myge, AUSTMANNAVEGEN 6 D
Varamedlem, Veslemøy Ristesund, DIKTERVEGEN 13 C

Valgkomite:
Jan Helge Hjartåker, AUSTMANNAVEGEN 4 B
Veslemøy Ristesund, DIKTERVEGEN 13 C

MØTER

Vi har hatt 7 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

Brannbalkonger i alle blokkene er utbedret og malt

ØKONOMI

Styret har hatt fokus på økonomi og avtaler. Målsettingen har vært å unngå å økning av felleskostnader i perioden og etablere en sunn økonomi.
Borettslagets lån er refinansiert til 5,15 % rente fra 5,80 %. Lånene refinansieres innen juni 2016.
Vi har skiftet forsikring fra IF til Gjensidige.
Se for øvrig vedlagte regnskap.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		5 510 926	4 590 870	5 511 088	5 458 241
TV/ Internett		488 448	449 168	488 448	541 133
Renter på lån		0	1 866 258	0	0
Lånekostnader 1/1 balkonger		2 016 768	198 400	2 016 768	2 016 768
Andre inntekter		19 950	23 250	51 600	19 800
Leieinntekter		30 000	30 000	0	126 370
Strøm		0	46	0	0
Sum inntekter		**8 066 092**	**7 157 992**	**8 067 904**	**8 162 312**
Kostnader					
Lønn	2	242 137	228 610	269 000	333 000
Styrehonorar	2	81 538	77 538	80 000	105 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	47 263	44 666	50 600	67 600
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	1 237	154	2 000	3 000
Energi, strøm		144 719	188 650	175 000	271 900
Renovasjon, vann og avløp		1 159 109	1 328 054	1 604 000	1 050 000
Eiendomsskatt		356 475	301 102	301 100	403 000
Renhold		131 310	120 491	127 000	135 000
Leie maskiner, utstyr		0	0	5 000	0
Avdrag ved avbetaling		157 097	117 823	160 000	157 000
Verktøy, inventer, rekvisita		17 093	16 541	17 000	17 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	423 069	274 345	100 000	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4	28 013	13 938	15 000	1
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4	45 179	63 948	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4	13 042	35 322	0	40 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		0	122 601	30 000	0
Avskrivninger eiendeler	5	29 989	31 091	29 989	29 989
Serviceavtaler		27 900	26 321	25 000	30 000
Forsikringsskadesaker		30 000	10 000	10 000	36 000
Revisjonshonorar		7 280	6 890	5 750	7 500
Forretningsførerhonorar		183 435	174 406	173 000	150 572
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		17 842	11 113	8 467	9 000
Vaktmestertjenester		3 628	13 744	30 000	4 000
Andre tjenester		66 680	0	0	116 200
Kontorrekvisita		7 490	300	500	5 000
Porto og andre forsendelseskostnader		881	3 214	1 000	1 000
TV/ Internett		528 955	503 415	488 500	550 000
Drivstoff		4 716	3 482	2 000	5 000
Kontingenter, sikringsfond		44 428	43 141	43 000	44 428
Forsikring		604 548	553 870	609 000	439 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		4 650	3 630	3 500	5 500
Sum kostnader		**4 409 703**	**4 318 397**	**4 415 406**	**4 215 690**
Driftsresultat		**3 656 389**	**2 839 595**	**3 652 498**	**3 946 622**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		10 835	1 027	0	50 000
Rentekostnader		3 047 391	2 676 224	3 035 169	2 860 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**3 036 557**	**2 675 197**	**3 035 169**	**2 810 000**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Årets resultat		**619 832**	**164 398**	**617 329**	**1 136 622**
Overført til/fra annen egenkapital		-619 832	-164 398	0	0

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	749 852	749 852
Bygninger	5	7 391 415	7 391 415
Rehabilitering	5	35 919 415	35 919 415
Uteareal/lekeplass	5	134 951	164 940
Sum anleggsmidler		**44 195 633**	**44 225 622**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		83 965	61 408
Forskuddsbetalte kostnader		245 580	528 652
Andre restanser		0	6
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 234 353	1 598 133
Innestående på sparekonto		1 108 472	69 166
Innestående andre bankkonti		4 663	4 663
Sum omløpsmidler		**2 677 034**	**2 262 029**
SUM EIENDELER		**46 872 667**	**46 487 651**

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		12 800	12 800
Opptjent egenkapital		-11 211 050	-11 375 449
Årets resultat		619 832	164 398
Sum opptjent egenkapital	**6**	**-10 578 418**	**-11 198 250**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7, 8	55 264 367	55 595 283
Borettsinnskudd	9	1 976 000	1 976 000
Sum langsiktig gjeld	**10**	**57 240 367**	**57 571 283**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		47 558	32 347
Leverandørgjeld		126 195	42 771
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		3 659	3 455
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		25 943	24 494
Påløpne renter		0	8 402
Annen kortsiktig gjeld		7 363	3 150
Sum kortsiktig gjeld		**210 718**	**114 619**
Sum gjeld		**57 446 872**	**57 685 902**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 872 667**	**46 487 651**

Bjørgene Borettslag III, 31.12.2024

Lars Erich Schütz Styreleder	Jan Helge Hjartåker Medlem	Marius Andersen Flatnes Medlem
Valentina Alice Fredriksen Medlem	Aud Lillian Bratteteig Medlem	

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**2 147 410**	**2 799 660**
Årets resultat	619 832	164 398
Tilbakeføring avskrivninger	29 989	31 091
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-330 916	-847 739
B. Årets endringer disponible midler	**318 905**	**-652 250**
C. Disponible midler pr 31.12	**2 466 316**	**2 147 410**
Avstemming		
Omløpsmidler	2 677 034	2 262 029
Kortsiktig gjeld	210 718	114 619
Disponible midler pr. 31.12	**2 466 316**	**2 147 410**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tilllegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5000 Lønn ansatte	184 895	184 395
5013 Overtidsarbeid	31 299	19 721
5020 Feriepenger	25 943	24 494
5330 Styrehonorar	81 538	77 538
Sum	**323 675**	**306 148**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Det har i 2024 vært ansatt en ansatt i 0,4 årsverk. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	42 057	39 738
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	3 658	3 454
5920 Yrkesskadeforsikring	1 548	1 474
5995 Andre sosiale kostnader	1 237	154
Sum	**48 500**	**44 820**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	423 069	274 345
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	28 013	13 938
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 179	63 948
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	13 042	35 322
Sum	**509 303**	**387 552**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger	Tomt	Bygninger rehabilitering	Balkongprosjekt	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 391 415	749 852	19 996 216	15 923 200	299 891
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 391 415	749 852	19 996 216	15 923 200	299 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	164 939
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 391 415	749 852	19 996 216	15 923 200	134 951
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	29 989
Anskaffelsesår :	1967	1967	2009	2018	2019
Antatt levetid i år :					10

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 6 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Skatteetatens beregnede markedsverdi for 2024 er kr 279 130 208,- for leilighetene i borettslaget. Skatteetatens beregnede markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå sine opplysninger om omsatte boliger og er grunnlag for utskriving av eiendomsskatt i Haugesund kommune. Styret vurderer at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi og at den faktiske egenkapitalen er positiv.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor :	Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank	BoligBanken	BoligBanken
Lånenummer:	**81601916487**	**81601916479**	**85301419347**	**96660149101**	**96660149128**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2024	2022	2022
Rentesats:	5,15%	5,15%	5,15%	5,85%	5,85%
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.06.2026	22.11.2024	08.07.2024	08.07.2024
Opprinnelig lånebeløp :	33 618 219	21 855 540	55 800 000	22 516 815	34 641 256
Lånesaldo 01.01:	0	0	0	21 903 398	33 691 981
Avdrag i perioden:	126 896	82 496	55 800 000	21 903 398	33 691 981
Opptak i perioden:	33 618 219	21 855 540	55 800 000	0	0
Lånsaldo 31.12:	**33 491 323**	**21 773 044**	**0**	**0**	**0**

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld:

Kategori	Andeler	Andel pr leilighet	Sum	Andel pr leilighet	Sum	Gjeld pr leilighet
4	24	199 628	4 791 072	261 651	6 279 624	461 279
3	48	169 585	8 140 080	261 651	12 559 248	431 236
2	32	167 184	5 349 888	261 651	8 372 832	428 835
1	24	145 500	3 492 000	261 651	6 279 624	407 151
			21 773 040		**33 491 328**	

Differanser mot saldo lån skyldes øreavrunding.

Note 8 - Refinansiering av langsiktig gjeld

Styret i borettslaget har refinansiert fellesgjelden i borettslaget og redusert renten fra 5,85% til 5,15% gjeldene fra juli 2024. Fellesgjelden har kort løpetid og forfaller i juni 2026 og vil bli refinansiert innen denne tid. Renter forfaller med 4 terminer pr år og styret administrerer betaling av avdrag iht. tidligere nedbetalingsplaner.

Låneformen er omdiskutert. Styret i borettslaget følger utviklingen av gjelden og vurderer aktuelle låneformer frem mot refinansiering i juni 2026.

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 1967	1 976 000
Sum Borettsinnskudd	**1 976 000**

Note 10 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet i regnskapet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris. Av anleggets bokført gjeld er 57 240 367 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 44 060 682 kr. Skatteetatens beregnede markedsverdi for 2024 er kr 279 130 208,- for leilighetene i borettslaget.

Resultat og balanse med noter for Bjørgene Borettslag III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørgene Borettslag III

Styreleder	Lars Erich Schütz (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jan Helge Hjartåker (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Marius Andersen Flatnes (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Valentina Alice Fredriksen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Aud Lillian Bratteteig (sign.)	13.03.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Bjørgene Borettslag III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Bjørgene Borettslag IIIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: OZIS2-737MW-2N0OH-AFYRX-LVVAL-YZ27T

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 18. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OZIS2-737MW-2N0OH-AFYRX-LVVAL-YZ27T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marcussen, Jørn-Didrik
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-03-18 10:24:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OZIS2-737MW-2N0OH-AFYRX-LVVAL-YZ27T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valg til styret i Bjørgene borettslag III, tirsdag 22. april 2025.

Følgende personer stiller til valg og er forespurt:

Formann:

Lars Erich Schütz – 5D

Styremedlemmer (2 på valg):

Solfrid Tysdal – 13A

Sten Egil Larsen - 6C

Valentina Alice Fredriksen – 13C

Veslemøy Ristesund – 13C

Vibecke Grindheim – 6A
(Personene over stiller også som varamedlemmer)

Varamedlemmer (4 i hht vedtekter, foreslår å endre dette til 2):

Kristian Ingvard Myge – 6D

Martine Eriksen – 6C

Valgkomite:

Kom med forslag

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling:
Kom med forslag

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Marius Andersen Flatnes – 4B

Jan Helge Hjartåker – 4B

Valgkomiteen

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Torsdag 18.09.2025 kl. 18:00 Sted: i bomberommet i Austmannavegen 6

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Mistillit mot styremedlem

3 Valg

Haugesund, 08.09.2025
Styret i Bjørgene Borettslag III

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
1.2. Valg av møteleder og sekretær.
1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Mistillit mot styremedlem

Sak vil bli fremlagt for generalforsamlingen.

3. Valg

Avhenger av vedtak i sak 2.

Valg av nytt styremedlem.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling for Bjørgene Borettslag III torsdag 18.09.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter

Borettslag: § 7-3.Fullmektig. (1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III tirsdag 22.04.2025 kl. 19:00 - Austmannavegen 6, bomberom.

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:

34 fremmøtte hvorav 33 med stemmerett samt 2 fullmakter som til sammen blir 35 stemmer.
I tillegg møtte Jaakko Isotalo fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Jaakko Isotalo
Sekretær: Jaakko Isotalo

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne:Jan Helge Hjartåker

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.
Forslaget var i utgangspunktet:
Styreleder kr. 45.500,-
Nestleder/sekretær kr. 1.400,- pr møte (utgår, samme som styremedlem)
Styremedlemmer kr. 1.000,- pr møte (1000,-)
Varamedlem kr. 1000,- pr møte (500,-)
Beløp i parentes foreslås benyttet for 2025/26

Styret i borettslaget kan betale for timebasert arbeid utført av beboerne og styremedlemmer. Forutsetningen for dette er at omfanget av arbeidet er godkjent av styret og at timeprisen blir gunstigere i forhold til å leie samme tjeneste. Beløpene blir lagt frem for generalforsamlingen neste år.

Vedtak:

Styreleder kr. 50.000,-,-
Nestleder/sekretær kr. 1.400,- pr møte
Styremedlemmer kr. 1.000,- pr møte
Varamedlemmer kr. 1.000,- pr møte
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styret i borettslaget kan betale for timebasert arbeid utført av beboerne og styremedlemmer. Forutsetningen for dette er at omfanget av arbeidet er godkjent av styret og at timeprisen blir gunstigere i forhold til å leie samme tjeneste. Beløpene blir lagt frem for generalforsamlingen neste år.

5. Saker til behandling

5.1 Bredbåndsleverandør

Vi sitter igjen med Telia og Altibox. Styret sin innstilling er at vi går for Telia, selv om de er litt dyrere pr mnd. Fordelen med Telia er at vi får dobbel internetthastighet og 40 poeng mer enn Altibox. Nedbetaling på fibernett er 5 år med Telia og 10 år med Altibox.

Vedtak:

Telia ble valgt

5.2 Vedtektsendring

I Forretningsfører

Skifte av forretningsfører krever i dag 2/3 flertall fordi dette medfører endring av borettslagets vedtekter. Styret ønsker å endre dette til alminnelig flertall på samme måte som ved valg av styre, revisor ol.

Pkt 1-2 (3) Et flertall av de stemmeberettigede i generalforsamlingen i borettslaget velger forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan sies opp med 3 måneders varsel om ikke annet er avtalt.

II pkt

8-1 Styret (1) - varamedlemmer endres fra 4 til 2:
Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder, 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

Vedtak:

Forslag til endring i vedtektene ble godkjent. Avstemming mot 10 stemmer vedr punkt om forretningsfører. Antall varamedlemmer enstemmig godkjent.

5.3 Alternativ til dagens lån

Dagens lån med Den Danske Bank er et serielån med 2 års løpetid med rente på 5,15%. Flertallet i styret er innstilt på at vi beholder dagens lån til avtalen går ut i 2026. Fordelen er lavere rente. Lånet kan når som helst avsluttes i avtaleperioden og vi kan bytte lån til en annen bank med tradisjonelt annuitetslån, med de kostnader det medfører.

Styret har innhentet tilbud fra Haugesund Sparebank med rente på 5,59% med 40 års nedbetalingstid.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt 9 stemmer for Danske Bank og resten mot.
Gå for Haugesund Sparebank tilbud eller aksepterer evt. et annet tilsvarende tilbud med "vanlig type langsiktig lån" (ikke "ballong lån")

6. Valg

Valg av styreleder for 2 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 4 (2) varamedlemmer

Valg av valgkomite

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling.

Vedtak:
Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (valgt for 2 år/2027): Lars Erich Schütz
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Sten Egil Larsen
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Valentina A. Fredriksen
Styremedlem (ikke på valg/2026): Jan Helge Hjartåker
Styremedlem (ikke på valg/2026): Marius Andersen Flatnes
Varamedlem (valgt for 1 år): Kristian Myge
Varamedlem (valgt for 1 år): Vibeke Grindheim

Valgkomite: Raymond A. Mikkelsen og Veslemøy Ristesund

Valg av 2 delegater til Vestbo sin generalforsamling: Styret velger delegater

7. Informasjon

7.1 Lekeplass

Styret foreslår å oppruste dagens lekeplass, høytrykk spyle, male, oppmåling av areal. Prøve å få arrangert en dugnad i mai. Nytt lekeplass utstyr inkludert arbeid/montering kr 108 562 inkl.mva.

Vedtak:
Tatt til orientering

Møtet hevet kl. 21.00. Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer

Protokoll for Bjørgene Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jaakko Isotalo (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Jan Helge Hjartåker (sign.)	23.04.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 19 hvorav 19 med stemmerett og 0 fullmakter som tilsammen blir 19 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Evelyn Røyland
Sekretær: Evelyn Røyland

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Lars Erich Schütz

2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.

Vedtak:

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 19
- Antall blankt: 5
- Antall mot: 2
- Antall for: 12

Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

Møtet ble hevet 09.11.25 kl. 23:59. Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

Protokoll ekstraordinært møte for Bjørgene Borettslag III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Evelyn Røyland (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Lars Erich Schütz (sign.)	20.11.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

Del 1: Innkalling legges ut på MinSide

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.) **Du vil få epost-varsel når stemmeperiode starter.**

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møtet ved å logge inn på **https://vestbo.bbl.no/minside/mittboligselskap/moete/**.

Dagsorden

1 Konstituering

2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025
Styret i Bjørgene Borettslag III

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Vestbo representant
Sekretær: Vestbo representant

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Styreleder

2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til

hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bjørgene Borettslag III torsdag 18.09.2025 kl. 18:00 - i bomberommet i Austmannavegen 6.

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
1.2. Valg av møteleder og sekretær.
1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 36 hvorav 34 med stemmerett og 17 fullmakter som tilsammen blir 52 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Svend Inge Stueland
Sekretær: Tove Rød

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Raymond Mikkelsen

Før punkt 2 om mistillit mot styremedlem så ble det valgt tellekorps:
Vedtak: Aud Lillian Solvang og Jone Medhaug

2. Mistillit mot styremedlem

Styreleder orienterte om mistillitsforslaget mot styremedlem. Styremedlem svarte på styrets mistillit og la frem sitt synspunkt. Nåværende og tidligere styremedlemmer uttalte seg i saken. Andelseiere kom med spørsmål og kommentarer.

Mistillitsforslaget fra styret fikk 29 stemmer for, 20 stemmer mot og 3 blank.

Vedtak:

Mistillitsforslaget ble vedtatt.

3. Valg

Avhenger av vedtak i sak 2.

Det var 2 kandidater til vervet som styremedlem:
Erna Lie Eriksen og Raymond Mikkelsen.

Raymond Mikkelsen fikk 26 stemmer og Erna Lie Eriksen fikk 25 stemmer.

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (valgt for 2 år/2027): Lars Erich Schütz
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Sten Egil Larsen
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Valentina A. Fredriksen

Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Raymond Mikkelsen
Styremedlem (ikke på valg/2026): Marius Andersen Flatnes
Varamedlem (valgt for 1 år): Kristian Myge
Varamedlem (valgt for 1 år): Vibeke Grindheim

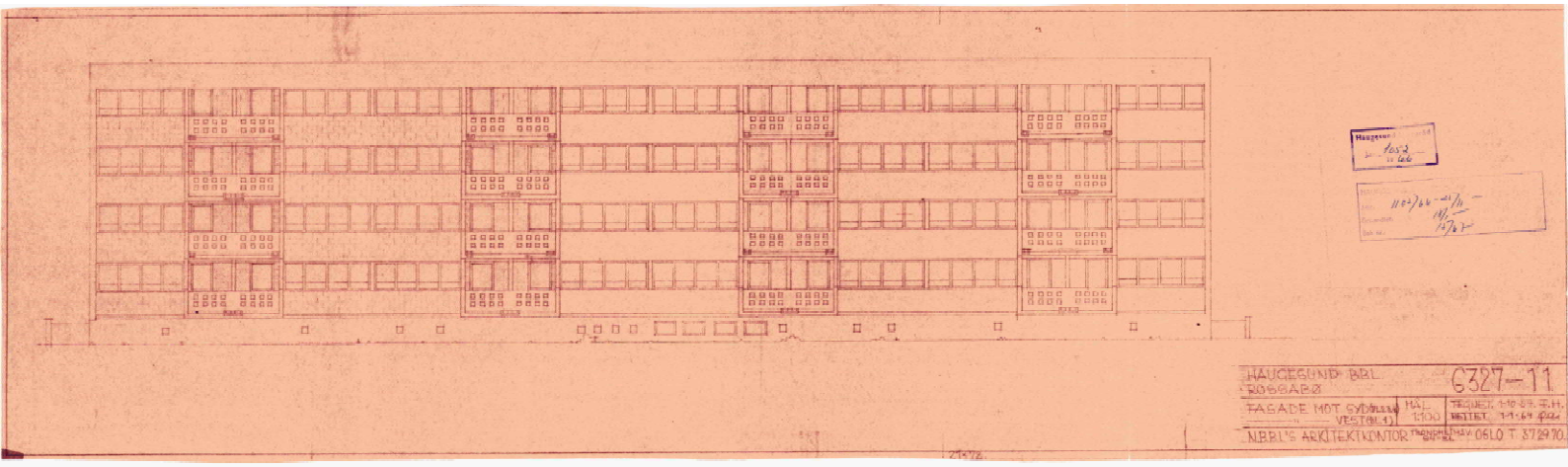
Valgkomite: Raymond A. Mikkelsen og Veslemøy Ristesund

Møtet hevet kl. 19.32 Alle vedtak er enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll ekstraordinært møte for Bjørgene Borettslag III

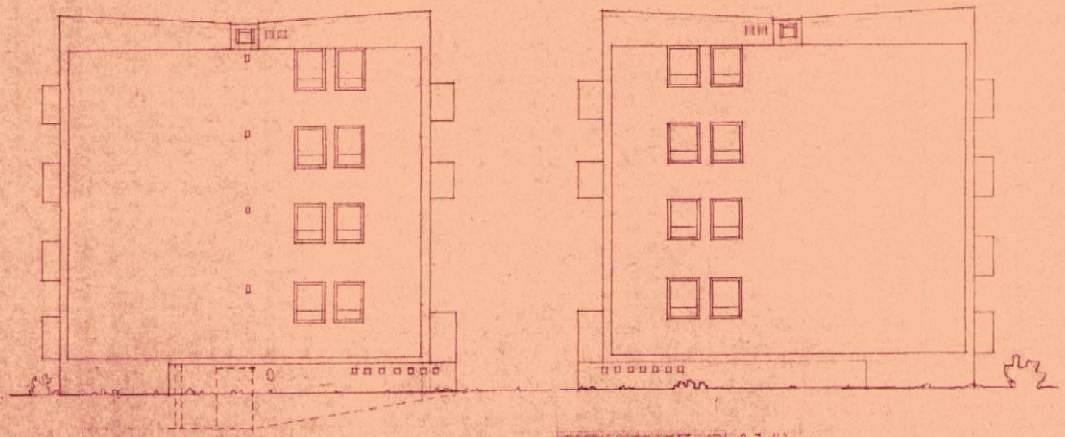
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svend Inge Stueland (sign.)	19.09.2025
Sekretær	Tove Rød (sign.)	19.09.2025
Protokollvitne	Raymond Andre Mikkelsen (sign.)	22.09.2025



HAUGESUND BBL
ROSSABØ
6327-11
FASADE MOT SYDØST (VEST(AL.1))
M.L. 1:100
TEGNET 1-10-66 E.H.
RETTET 7-11-66 Apa
N.B.B.L'S ARKITEKTKONTOR TRONDHEIM TLF. 06L0 T 372970

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



FASADE MOT ØST BL. 2.3.4
" SYD BL. 1

FASADE MOT VEST (BL. 2.3.4)
" NORD (BL. 1)

Haugesund [illegible]
Lnr. 1053
46

11/04/66 - 22/11 -
18/1
14/6 7

HAUGESUND BBL.
RØSSABØ
6327 - 12.

GAVLFASADER

MÅL 1:100

TEGNET 1-10-57. F.H.
RETTET 10-1-1964 Q.G.

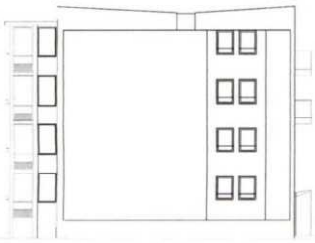
NBBL'S ARKITEKTKONTOR TRONDHEIMSVN. 84-86 OSLO T. 312970

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

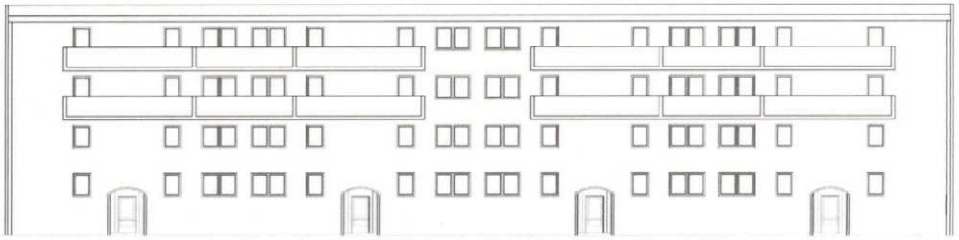
Dansk Scanning A/S

DETALJER, SOM INTE ÄR TEKNISKT
OCH TECHNISCH FEL TEKNISK KONSTRUKT

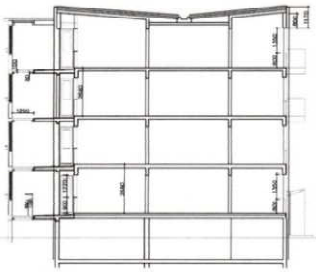
6827-15



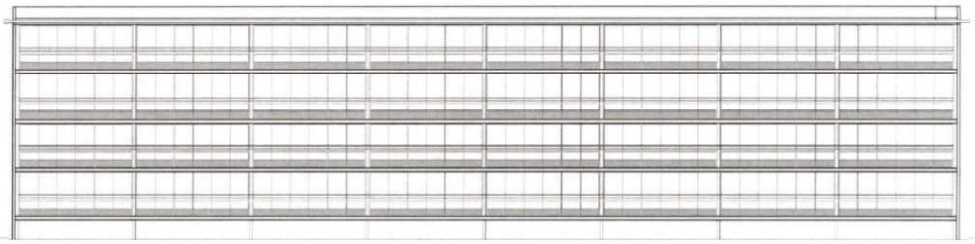
GAVLFASADE



INNGANGSFASADE



SNITT

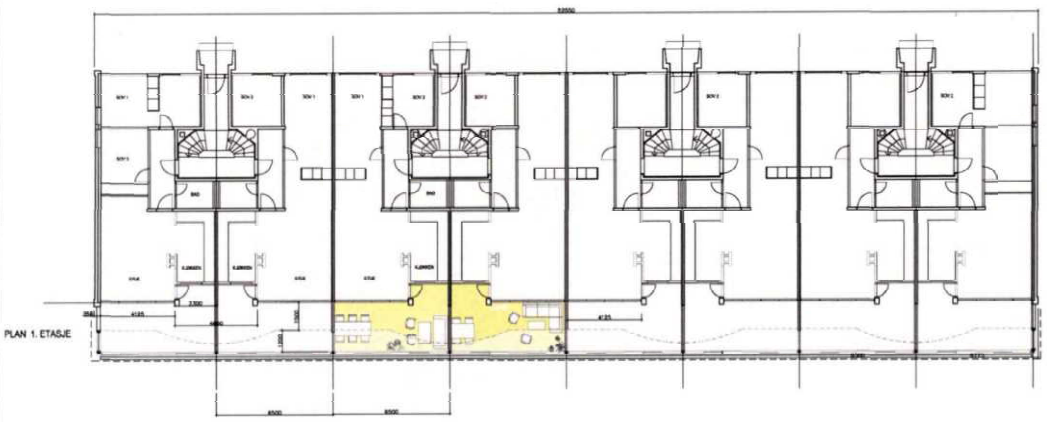


FRONTFASADE

BJØRGEINE 3, Austmannavegen 4A, B, C og D
FASADER OG SNITT, NY SITUASJON

	1:100	2213	3012
	5.09.14		
	P1		
	11.11.2015		
	plotter.dwg		

FORUM ARKITEKTER



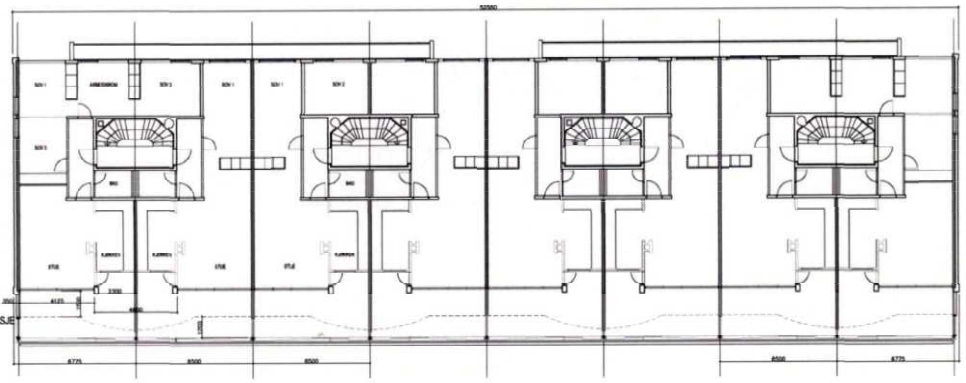
BJØRGENE 3, Austmannavegen 4A, B, C og D
PLAN 1. ETASJE - MY SITUASJON

	1:100		
	C-04 L		
	F - F		
	13.11.2016	2213	3010
	planer.dwg		

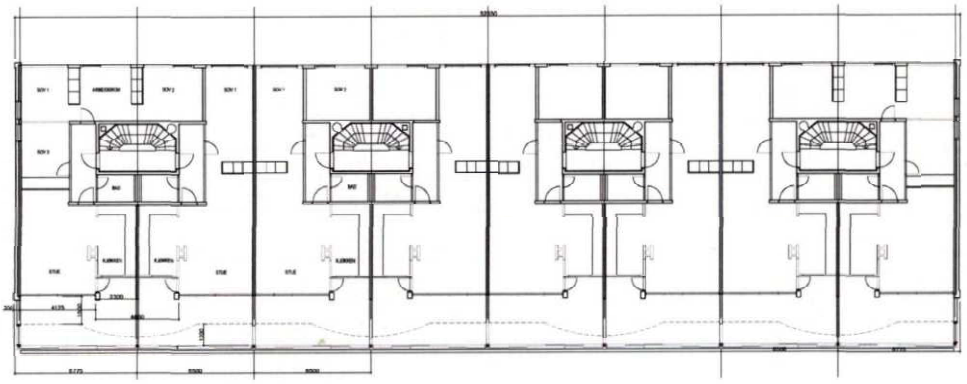
FORUM ARKITEKTER

SIDE 30 07 2018

PLAN 3. OG 4. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



BJØRGENE 3, Austmannavegen 4A, B, C og D
PLANER 2. 3. OG 4. ETASJE - NY SITUASJON

MÅLESTOKK	1:100	PROSJEKT NR	TEGN NR
DIMENSJONER	m	2213	3011
KONTROLLERT			
DATO	17.11.2016		
TEGNET	pbr/ef.dwg		

FORUM ARKITEKTER

Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 2016/7781		Utvalgssaksnr. 17/9	
	Eiendom/byggested Austmannavegen 4, 5537 HAUGESUND			
	Gnr 35	Bnr 398	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Forum Arkitekter AS Damgårdsveien 16 5058 BERGEN	Tiltakshaver Bjørgene borettslag III Kirkegt. 130 5527 HAUGESUND			
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Tilbygg				
Tillatelsen omfatter Tilbygging av boligblokk for utvidelse og innglassing av balkonger				
Saksbehandler byggetilsyn Jon Arne Solberg		Dato 11.12.2017	Telefon.	

Merknader

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak om tillatelse. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag jf. SAK § 8-1.

Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket jf. SAK § 12-2 bokstav h. Søker skal overlevere dokumentasjon til tiltakshaver mot kvittering jf. SAK § 8-2.

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Sendes til: Ansvarlig søker
Kopi til: Tiltakshaver

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 119/68

Ferdigattest.

Byggemelding av 25- 11 - 1966 vedr. Nybygg - boligblokk

på nr. Austmannavegen 4

Byggherre Haugesund Boligbyggelag

Ansvarsh. Hjalmar Norheim

godkjent 18 - 1 - 67 sak 15/67 Dep. ---

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

i 4 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 650,- m² + garasje for --- biler ---- m²

Bygget inneholder

og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	2o	3	1	1	1				
II	6	2	1	1	1				
III	6	4	1	1	1				
IV									

Oppvarming: Ovner + elektrisk

Loddpiper: 8 - 9" x 9"

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

I 2nen etasje: i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 12. august 19 68

Per Fröiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.

enova

Energiattest



Adresse **Austmannavegen 4C, 5537 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273801**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **171140285**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **398**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **182,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 788 kWh**

Austmannavegen 4C, 5537 HAUGESUND

Detaljering

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

Austmannavegen 4C, 5537 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Austmannavegen 4C

Nabolaget Rossabø/Sakkastad - vurdert av 33 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Brakahaug skole (1-7 kl.) 157 elever, 8 klasser	23 min 2 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	11 min 1 km
Karmsund videregående skole 750 elever, 42 klasser	14 min 1.2 km
Haugaland videregående skole 815 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Diktervegen Linje 202, N283	1 min 0.1 km
Haugesund Karmøy	15 min
Bergen Flesland	99.3 km

BARNEHAGER

Espira Bjørgene barnehage (0-5 år) 79 barn	5 min 0.4 km
Hemmingstad barnehage (0-5 år) 44 barn	8 min 0.7 km
Amanda barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Austmannaveien	7 min
Rema 1000 Spannavegen	9 min

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

VARER/TJENESTER

Combisenteret	4 min
Apotek 1 Spannavegen	13 min
Haugesund Vinmonopol	6 min

SPORT

Bo vel balløkke	1 min
Hemingstad balløkke	5 min
Liv & Lyst treningssenter	10 min
CrossFit Haugesund	13 min

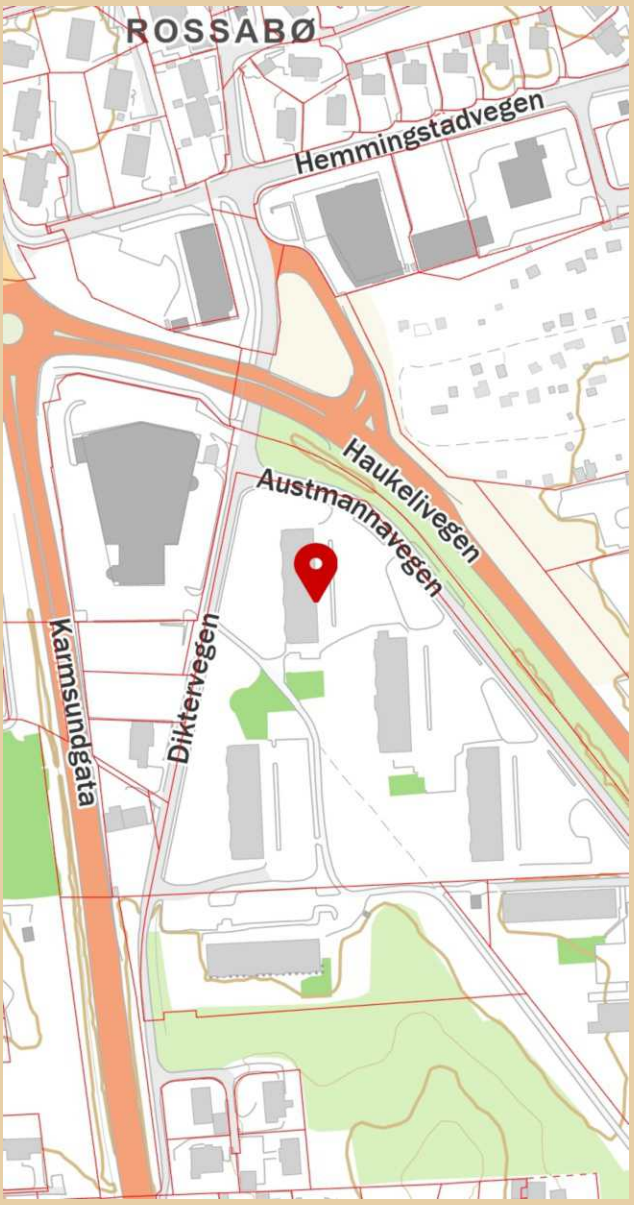
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 80/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Austmannavegen 4C, 5537 Haugesund
Gnr. 35, Bnr. 398, andelsnr. 84 i BJØRGENE BORETTSLAG 3, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 976 92 463

E-post: bjorn.eivind.thorbjornsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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