PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

# PERNILLEVEGEN 1

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Informasjon fra sameiet

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkelrapport

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 314260058 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| June Johannessen |

| Gateadresse |
| --- |
| Pernillevegen 1 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HAUGESUND | 5538 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: SP494366

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 314260058

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier var lite til stede i leiligheten grunnet covid 19 og opplevde noe lukt på bad i denne perioden. Det har ikke vært noe problem med lukt i ettertid.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet lys/skap på bad sammen med elektriker som vennetjeneste

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjeller, blir oppfulgt av sameiet. Sist utbedring var installering av varmeovn for å øke varme i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tak ble byttet av faglærte før jeg kjøpte, men tettinger rundt piper ble ikke fornyet. Dette førte til lekkasje som ble utbedret av andre faglærte i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av tavle i forbindelse repeterende jordfeil utslag. Jordfeilbryter ble byttet etter grundig undersøkelse og det har ikke vært tilfeller av jordfeil etter dette

Arbeid utført av: Helgevold AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse bytte av jordfeilbryter for å finne ut hvorfor den slo ut repeterende

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260058

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utbedring tak |
| Arbeid utført av | Kjeldesvik og Severinsen |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Planlagt utbedring av salhusveien. Rammeavtale var også søkt om for innglassert balkong, men tror denne nå har gått ut. |

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Fukt i kjeller som nevnt på betong |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260058

## Tilleggskommentar

Når sameiet ordnet elektrisk i kjeller ble det lagt opp mulighet for elbillader tilkobling, men det er per i dag ingen elbillader på sameiet

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: 314260058

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| June Johannessen | d8ac36a68091e1b92d997 ccbce96885fc7d33d74 | 04.03.2026 12:49:48 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 314260058

- 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

Pernillevegen 1 , 5538 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 312, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 36 m²**



**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1488 **Referansenummer:** IC6463

**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.

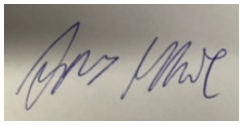
# Byggtek Norge AS

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

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

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.

Det påpekes at boligen er oppført i en tidsperiode der forskrifter gav svært lite retningslinjer tilknyttet oppføring av boligbygg, større fagmessige friheter og bruk av material med ulik og/eller begrensende kvaliteter kan ikke utelukkes. Det utføres ikke destruktive inngrep ved befaringen og en får derfor ikke vurdert tilstand for skjulte konstruksjoner.

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.

Boligen ligger i 2 etasje i et boligbygg med flere enheter.
Bygget er oppført i mur og trekonstruksjoner.
Det er adkomst til boligen via felles trappeoppgang.

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, med det sagt så er det tilknyttet boligen og det som anses som eiers ansvarsområde utført flere fornyelser i noe nyere tid.
Boligen fremstår overordnet i ok tilstand, alder hensyntatt.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fornyede i noe nyere tid, det registreres blant annet datostempling i ett vindu fra 2015.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.
Eier opplyser at sameie skal skifte vindu på bod, dette har noe elde.
Eier opplyser at bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er av noe nyere alder.
Ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.
Eier opplyser at bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde.
Det er balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har utførelse i trekonstruksjoner. Det er tekking av PVC membran. Det er tett rekkverk i tre.
Alder for tekkingen er ukjent.
Det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring.
Eier opplyser at bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde.
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 malte plater og murvegg med tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
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.
Flere overflater er fornyet etter byggeår, disse har ulik og ukjent alder.
Noe ekstra elde og enkelte avvik tilknyttet enkelte gulvflater må forventes. Overflater fremstår overordnet i ok bruksmessig tilstand og det gis derfor TG1.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.

VÅTROM Gå til side

Bad
Rommet opplyses i tidligere egenerklæring til å være renovert i 2013. Takstmann tar utgangspunkt i tekniske forskrifter i perioden 2010-2017.
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

# Beskrivelse av eiendommen

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 baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Bruks og lekkasjevann vil ledes mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Alder for rommets tettesjikt er ukjent ved befaring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Gjør oppmerksom på at løsning for dører i dusj anses som lite bruksvennlig som følge av innredning som tvinger dørene til å åpnes innover. Løsningen vil være uegnet for enkelte personer.
Det er naturlig ventilering.
Ventileringen er tilknyttet sjakt for rørføringer.
Hulltaking er ikke foretatt, det er gjort forsøk men takstmann finner ikke hulrom i konstruksjonen der som det er adkomst til utførelse.
Ved andre undersøkelser enn hulltaking er det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.
Alder for kjøkken er ukjent for takstmann.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av metal og er av noe nyere alder.
Nyere vannrør er åpent synlige på vegger på bad.

Det er noe avløpsrør av plast men utførelse for rør i skjulte konstruksjoner er ukjent for takstmann.
Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.
Boligen har en mindre bereder montert på vegg på bad.
Elektrisk anlegg er fra byggeår men også med enkelte fornyelser. anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Sikringsskap er i felle gang, det er automatsikringer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

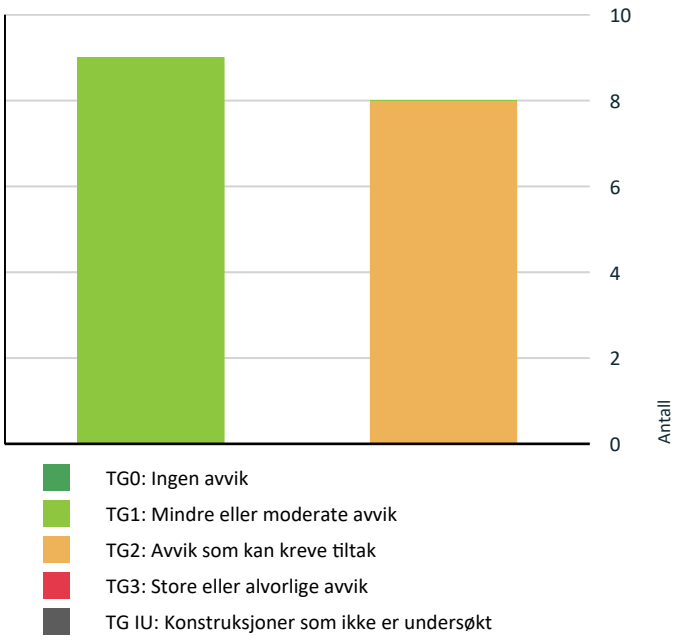
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1962

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

**Anvendelse**
Leilighet/bolig

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

**Vedlikehold**
Boligen fremstår tillfredstillende vedlikehold. Alder for bygget/boligen tilsier at noe økt vedlikehold må forventes tilknyttet enkelte bygningsdeler.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er fornyede i noe nyere tid, det registreres blant annet datostempling i ett vindu fra 2015.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.
Eier opplyser at sameie skal skifte vindu på bod, dette har noe elde.
Eier opplyser at bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde.





### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er av noe nyere alder.
Ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring, normalt elde må forventes.
Eier opplyser at bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde.







### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er balkong med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen har utførelse i trekonstruksjoner. Det er tekking av PVC membran. Det er tett rekkverk i tre.
Alder for tekkingen er ukjent.
Det avdekkes ikke spesielle avvik ved befaring.
Eier opplyser at bygningsdelen inngår i sameiets ansvarsområde.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

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.

Dette er et eldre boligbygg som må må anses til å ha behov for noe økt vedlikehold og utskiftinger i årene fremover.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og murvegg med tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
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.
Flere overflater er fornyet etter byggeår, disse har ulik og ukjent alder. Noe ekstra elde og enkelte avvik tilknyttet enkelte gulvflater må forventes. Overflater fremstår overordnet i ok bruksmessig tilstand og det gis derfor TG1.



## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Påpeker at det ikke er utført innvendig kontroll av pipe og ildsted.
Eier opplyser at det ikke foreligger anmerkninger fra feietilsyn.



# VÅTROM

## 2 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Rommet opplyses i tidligere egenerklæring til å være renovert i 2013.
Takstmann tar utgangspunkt i tekniske forskrifter i perioden 2010-2017.
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.
I tidligere egenerklæring er det opplyst om noe lukt på bad. Eier opplyses at dette ikke har vært et problem i hennes eiertid. Ved befaring registreres det ingen lukt ved befaringen.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

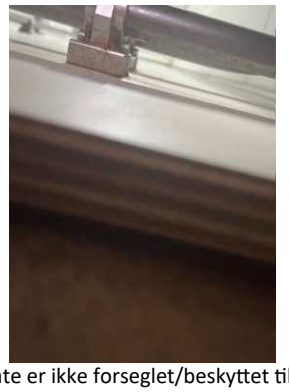
Rommet har dusj på vegg. Baderomsplater er ikke montert i bunnprofil som forsegler/beskytter bunn av platene, av denne årsak er trekjernen i nedre kant eksponert. Utførelsen gir risiko for at fuktskader og at delaminering vil oppstå i nedre kant av platene.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

Utførelsen er et avvik mot monteringsanvisning for produktet. Platene vil over tid utvikle skader i nedre kant. En kan utføre en utbedring med å fullsilikonere under bunn av platene, hele trekjernen må da tillfredstillende forsegles. Ved slik løsning må en utføre ekstra tillsyn og vedlikehold av tettingen. Anbefaler og kontakte en fagperson for å få til en tilfredsstillende løsning som gjør at en ikke utsetter overflateprodukt og deretter tilliggende konstruksjoner for fuktpåvirkning som over tid vil gi skader.
Det er ikke indikasjoner på at platene har tatt skade på nåværende tidspunkt. Utbedring av avviket for å oppnå en tilfredsstillende løsning anses ikke veldig krevende og få til i dette tilfellet.



Bunn av baderomsplate er ikke forseglet/beskyttet tilfredsstillende.
Kontakt fagperson for å få til en akseptabel løsning som ikke gir risiko for fuktskader til nedre kant av platene.
Basert på kontroll ved befaring fremstår det som at det her er mulig og få ført opp en aluprofil som skal monteres som del av systemet. Slik utførelse vil gi beste utbedringsresultat.







## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Bruks og lekkasjevann vil ledes mot sluk.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er noe avvik i lokalt fall til sluk, dette innebærer i dag at noe vann blir liggende igjen utenfor sluket mot tettekant, slikt vann må tørke naturlig ut.
Det er etablert tett kant mot gulv for dusjsonen, løsningen gjør at eventuelt bruks eller lekkasjevann fra utenfor dusjsonen må bygge seg opp på gulvet før dette går til sluk. Kanten er også så høy at det er noe risiko for at slikt vann vil ledes ut ved terskel.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør etableres en spalte/åpning tilknyttet tettelisten mot gulv, dette for å sikre at alt bruks eller lekkasjevann fra utenfor sonen vil ledes til sluk.
Rommet fungerer med noe avvik tilknyttet fallforhold.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Alder for rommets tettesjikt er ukjent ved befaring.

# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Gjør oppmerksom på at løsning for dører i dusj anses som lite bruksvennlig som følge av innredning som tvinger dørene til å åpnes innover. Løsningen vil være uegnet for enkelte personer.



2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.
Ventileringen er tilknyttet sjakt for rørføringer.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dagens ventileringsløsning anses ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

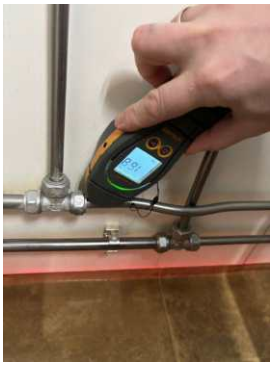
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

2 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt, det er gjort forsøk men takstmann finner ikke hulrom i konstruksjonen der som det er adkomst til utførelse.
Ved andre undersøkelser enn hulltaking er det ikke indikasjoner på fuktpåvirkning til tilliggende konstruksjoner.





## KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, platetopp og stekeovn.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.
Alder for kjøkken er ukjent for takstmann.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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**

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av metal og er av noe nyere alder. Nyere vannrør er åpent synlige på vegger på bad.

**Vurdering av avvik:**

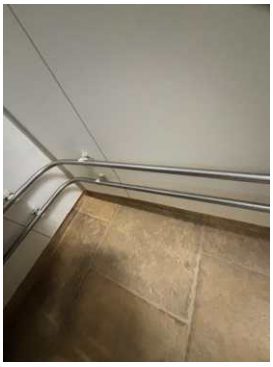
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Uten ytterliggere informasjon kan det ikke utelukkes at boligen har noe eldre vannrør i skjulte konstruksjoner som må anses til å ha passert forventet levetid. Slike rør vil gis TG2.

**Konsekvens/tiltak**

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

Påpeker at det er ukjent for takstmann om boligen har eldre vannrør, sånn sett er denne vurderingen en antagelse.





### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er noe avløpsrør av plast men utførelse for rør i skjulte konstruksjoner er ukjent for takstmann.

**Vurdering av avvik:**

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

Takstmann har ikke kjennskap til alder og tilstand for skjulte avløpsrør. Det er derfor forutsatt at disse nå er eldre og må anses til å ha passert over 50% av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• 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.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Boligen har en mindre bereder montert på vegg på bad.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

• 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.*

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg er fra byggeår men også med enkelte fornyelser.
anlegget vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.
Sikringsskap er i felle gang, det er automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Elektrisk anlegg er fra byggeår men også med enkelte fornyelser.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Det foreligger ikke nok informasjon til å bekrefte om alt elektrisk arbeide er utført av registrert elektroinnstallasjonsvirksomhet.**

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Som følge av lite historisk informasjon, samt at det ikke er opplyst om utført tilsyn av hele det elektirske anlegget i nyere tid anbefales en utvidet kontroll.**
    **Eier opplyser at noe kontroller er utført i forbindelse med bytting av jordfeilbryter, samsvarserklæring for arbeidet foreligger.**

**Generell kommentar**

Jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygget er eldre og oppført under eldre forskrifter. Det må derfor forventes at branncelleinndeling og utførelser tilknyttet dette ikke innfrir dagens krav. Slike forhold anbefales nærmere utredet og utbedret ved renoveringer/utbedringer for bygget.

# 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

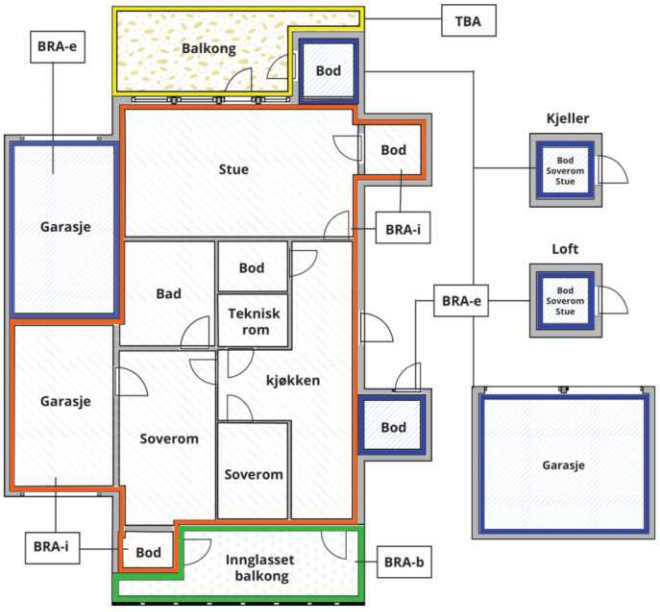
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 2 Etasje | 36 | | | 36 | 10 |
| **SUM** | **36** | | | | **10** |
| **SUM BRA** | **36** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Stue/kjøkken, gang/entre (ikke adskilt fra stue/kjøkken), bad, soverom, bod | | |

**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.
Tillhørende boligen er det en bod i kjeller. Boden er ikke besiktiget eller oppmålt ved befaring.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Anders Molland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 35 | 312 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**

Pernillevegen 1

**Hjemmelshaver**

Johannessen June

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i etablert boligområde i Haugesund kommune.

**Adkomstvei**

Adkomst fra Pernillevegen til fellesparkering for seksjonseiere.

**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 felles eiendom for seksjonseiere tilknyttet de to boligbyggene etablert på tomten.

**Tinglyste/andre forhold**

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde.
Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans for eiendommen.
Dette er en seksjonert leilighet i sameie.
Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.
Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i 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 sameie kan være beskrevet i rapporten.
Boligen er bygget etter datidens byggeforskrifter og må ikke forveksles med bygg oppført etter dagens standard og forskrifter.

**Andre merknader**

Etasjeskillere er ikke nærmere vurdert i rapporten, noe planhetsavvik er registrert, disse oppleve "normale" vurdert mot alder og konstruksjon. Ved fornyelser er det naturlig og vurdere enkelte tiltak for avretting av gulver.
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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 25.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 25.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.03.2026 | |

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.

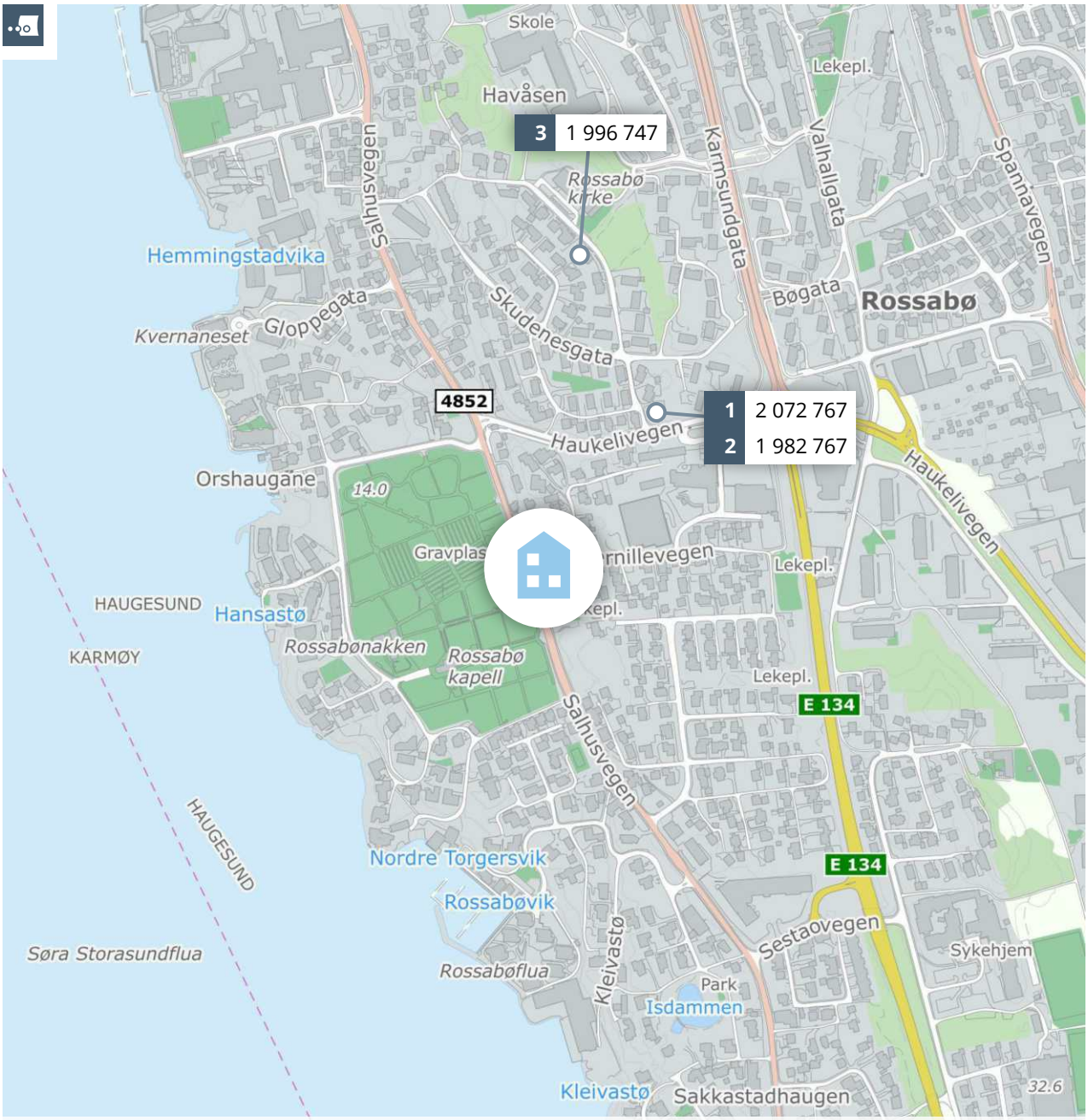
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot utbygger/borettslag/sameie 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.




# Meglers verdivurdering

# PERNILLEVEGEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 25.03.2026

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: Sindre Steinsnes Mehus.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Pernillevegen 1, 5538 HAUGESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 35 BNR 312 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS JEPPEVEGEN

Verdivurdert til

# 1 690 000

| - | 1 690 000 | 48 286 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 35 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1962 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 100 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kopervikgata 21 | | | | 14.11.2024 | 1 790 000 | **1 950 000** | 122 767 | 2 072 767 | **44 101** |
| | 47 m² | 1953 | 1. etg | 2 sov | | | | | | |
| 2 | Kopervikgata 21 | | | | 16.10.2024 | 1 790 000 | **1 860 000** | 122 767 | 1 982 767 | **46 111** |
| | 43 m² | 1953 | 2. etg | 1 sov | | | | | | |
| 3 | Torvastadgata 8 | | | | 27.05.2025 | 1 490 000 | **1 750 000** | 246 747 | 1 996 747 | **45 381** |
| | 44 m² | 1962 | 1. etg | 1 sov | | | | | | |

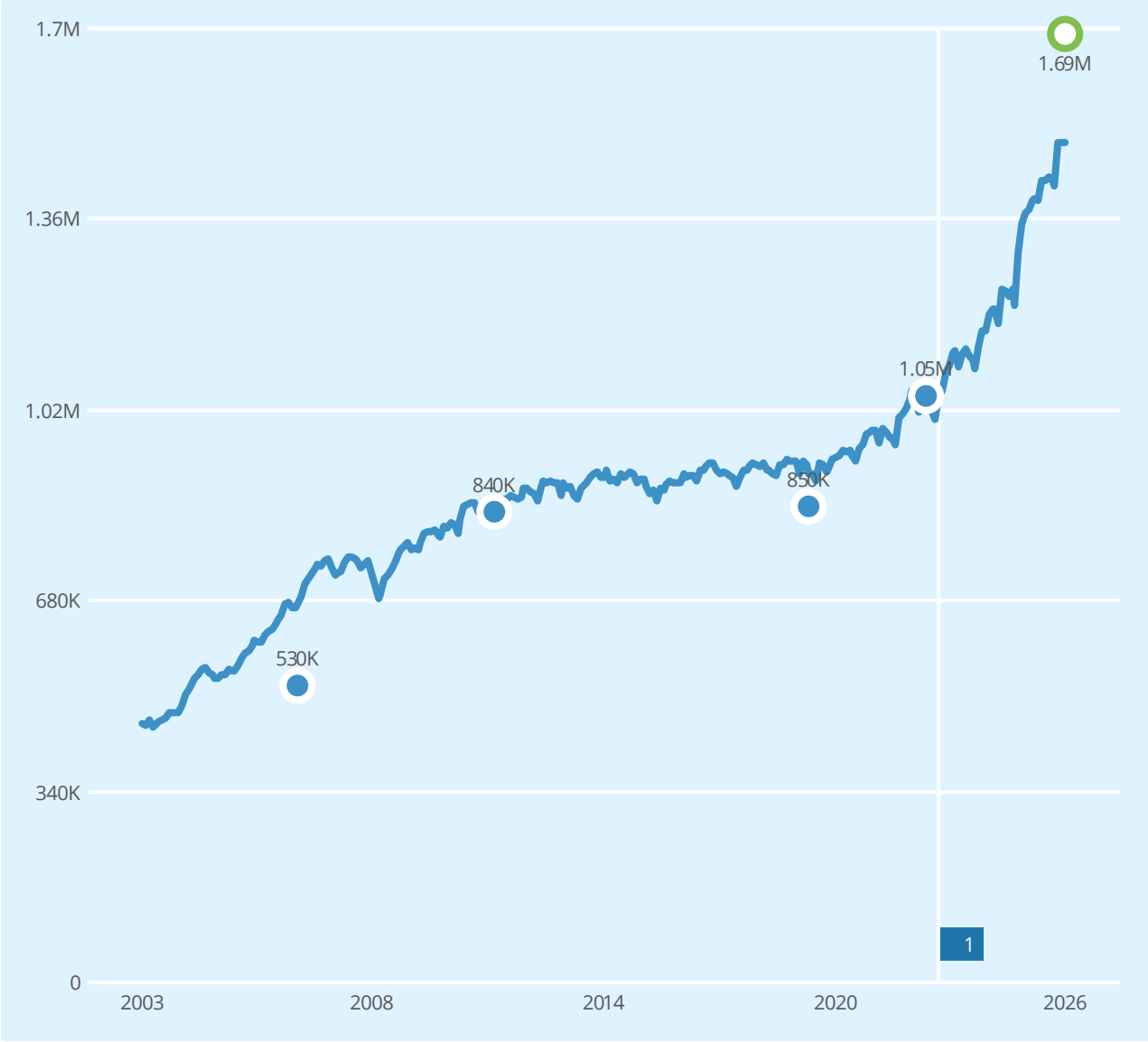
Flott 2-roms leilighet i søre bydel med vestvendt balkong
Bod, samt felles vaskerom. I tillegg har sameiet et felles selskapsrom som disponeres av beboerne.

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

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.08.2022 | 19.09.2022 | 12.10.2022 | 1 100 000 | 1 045 000 | 0 | 1 045 000 | 2 |
| 08.08.2019 | 21.10.2019 | 06.11.2019 | 890 000 | 850 000 | 0 | 850 000 | |
| 02.11.2011 | 23.11.2011 | 09.12.2011 | 840 000 | 840 000 | 0 | 840 000 | |
| 21.12.2006 | | 21.12.2006 | - | 530 000 | - | 530 000 | |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Markedsutvikling.

# Leiligheter til salgs i 5538 HAUGESUND nå

2
leiligheter til salgs

5.1M
4.9M
**4 790 000** Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

# Leiligheter solgt i 5538 HAUGESUND siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

4.4M
**4 388 000** Salgspris i snitt
**4 371 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.2% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**48 286** Pernillevegen 1 Totalpris 1 690 000
**47 613** Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**40 975** HAUGESUND kommune i snitt siste 6 mnd

# Offisielle vedtekter Pernillevegen 1

**Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:**

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), signert 12.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), signert 12.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), signert 12.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), signert 12.04.2024 med Signicat Sign BANKID



**Det signerte dokumentet innholder**
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



**Dokumentet er forseglet av Posten Norge**
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



**Slik ser du at signaturene er gyldig**
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

**Vedtatt**: 12.04.2024
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

**Vedtekter for sameie:** Boligsameiet Pernillevegen 1

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er *Boligsameiet Pernillevegen 1*, og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 312 i Haugesund kommune. Sameiet ble opprettet da eiendommen ble seksjonert i henhold til oppdelings-begjæringen datert 17.10.2006.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Boligenheten har i tillegg to boder i fellesarealene som tilhører enhetene.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

Ved salg forplikter selger av bruksenheten å legge ved disse vedtektene og husordensregler.

Sameiets styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

**2.4.Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**
Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

**2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

**2.6. Dyrehold**
Dyrehold er lov. Det stilles allikevel forventning til sameiet om at man ikke erverver dyr med sterk separasjonsangst som fører til støy for andre beboere.

Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Styret skal informeres om antall dyr i hver leilighet og hvilken art. Det stilles krav til at det ikke skal bo mer enn to kjæledyr per leilighet grunnet liten plass.

## 3. FELLESKOSTNADER

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (1/8 for alle seksjoner).

Hver seksjonseier plikter å innbetale sin del av utgifter i samsvar med det som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet. Betaling forfaller den 20. i hver måned, forskuddsvis. Endring av kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Kontonummer til sameiet er 3202 21 11921.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseier skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Dersom skadedyr oppdages kalles det inn til styremøte.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og rot.
- At det fjernes is og snø fra balkongen ved snøfall og isdannelse.
- Takrennene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom/baderom slik at lekkasjer unngås.
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, kledning, vindu, verandadør, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid (minst åtte dager) og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid (minst 14 dager). Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

**5.3. Bygningsmessige arbeider**
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

**5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

**5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

**5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

**5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskravgjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Det skal tilstreves å sette en tid og dato som anses som rimelig. Minst en representant fra hver av sameierseksjonene har møteplikt til

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

ordinært årsmøte. Dersom representant ikke kan møte selv, kan representant møte ved fullmektig.

Dersom ikke alle representanter møter på ordinært årsmøte skal ordinært årsmøte utsettes. Samme innkallelses prosedyre følges ved ny innkallelse. Dersom ikke alle representanter kan møte på ordinært årsmøte andre gang det blir innkalt, skal det igjen utsettes. Ved tredje innkallelse er det tilstrekkelig at to tredjedeler av sameiet kan være til stede på ordinært årsmøte.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) gjennomgå vedtekter og ordensregler

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, eiere av bruksenhetene og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved bruk av fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakt skal være skriftlig og kunne fremvises. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om;

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

**7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Juridiske personer kan ikke være styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8.3. Styremøter**
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Er styret bestående av to medlemmer og styreleder kan ikke styremøte holdes uten styreleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede og beslutningen blir tatt i sameiets beste interesse. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, skal beslutningen tas opp med sameiet. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen men har krav på innsyn.

**8.4. Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av
Posten Norge

### 8.6. Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en offisiell forretningsfører i stedet for en regnskapsfører utnevnt av styret.

Det skal bestemmes i sameiermøte om det er aktuelt å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Kvitteringer skal kunne fremvises ved spørsmål fra sameiet.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

Vedtektene ble underskrevet den 12.04.2024 elektronisk med posten signering.

Til stedet på møtet var følgende:

Emma Heggebø

Christel Jendraszek

June J. Solland

Sindre Langaker

Frode Tveiten

Sigrid Storesund

Disse var ikke til stede:

Gunnar Fosen

Kari Nesse Hetland

Sigrid Storesund er imot med 1/6 vektlegging. Frode Tveiten er usikker med 1/6 vektlegging. Vedtektene er derfor gyldige fra 12.04.2024.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Jendraszek, Christel Lulluis (17.12.1964), 12.04.2024
- Langaker, Sindre Jørgensen (02.09.1995), 12.04.2024
- Heggebø, Emma Overgaard (28.02.2001), 12.04.2024
- Solland, June Johannessen (06.05.2002), 12.04.2024

Forseglet av

Posten Norge

# Husordensregler for Boligsameiet Pernillevegen 1

Vedtatt den 14.03.2024

## 1. Formål og omfang

Hensikten med ordensreglene er å verne om sameiets eiendom, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder ordensreglene.

Ordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboere oppfordres til å begrense aktiviteter som oppleves eller antas å være svært forstyrrende for naboene.

Det skal være ro mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i påvirkede boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfarer banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager mellom klokken 07:00 og 20:00.
- Lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00.
- På søndager tillates dette ikke

Ved særskilte grunnlag kan dette tas opp med de andre og gis disposisjon for.

## 3. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne med mindre annet er avklart med resten av sameiet. Barnevogner og sykler kan plasseres i felles bod på angitte plasser.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

## 4. Parkering

Parkering på felles parkeringsområde bør gjøres på en slik måte som fremmer effektiv bruk av arealet. Parkeringsplass har veiledende oppmerking til dette formålet.

Per nå er det ingen rettigheter på parkeringsplasser, men dette kan endres ved behov for tilrettelegging av funksjonshemming og ladning for elbil.

## 5. Brannvern

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri sjekkes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## 6. Kommunikasjon på vegne av sameiet

Dersom det er aktuelt for styret eller representanter for sameiet å ta kontakt med tredjeparts aktører på vegne av sameiet skal det føres skriftlig dialog. I dialogen skal det gå frem hvem som tar kontakt på vegne av sameiet i form av fult navn på person. Dialog skal kunne fremvises ved ønske fra styret.

Ved kontakt via mail kan følgende mal benyttes:

> Hei [selskap/person/tredjepartsaktør]
> Jeg sender mail på vegne av Boligsameiet Pernillevegen 1.
> [Hovedinnhold i mail].
> Med vennlig hilsen,
> [Fult navn på person som sender mailen]

Ved kontakt via melding kan følgende mal benyttes:

> [Hovedinnhold i melding]
> Mvh,
> [Fult navn på person som sender melding], Boligsameiet Pernillevegen 1

## 7. Brudd på ordensreglene

Gjenntatte brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Henvendelser til styret i anledning brudd på ordensreglene skal være skriftlig.

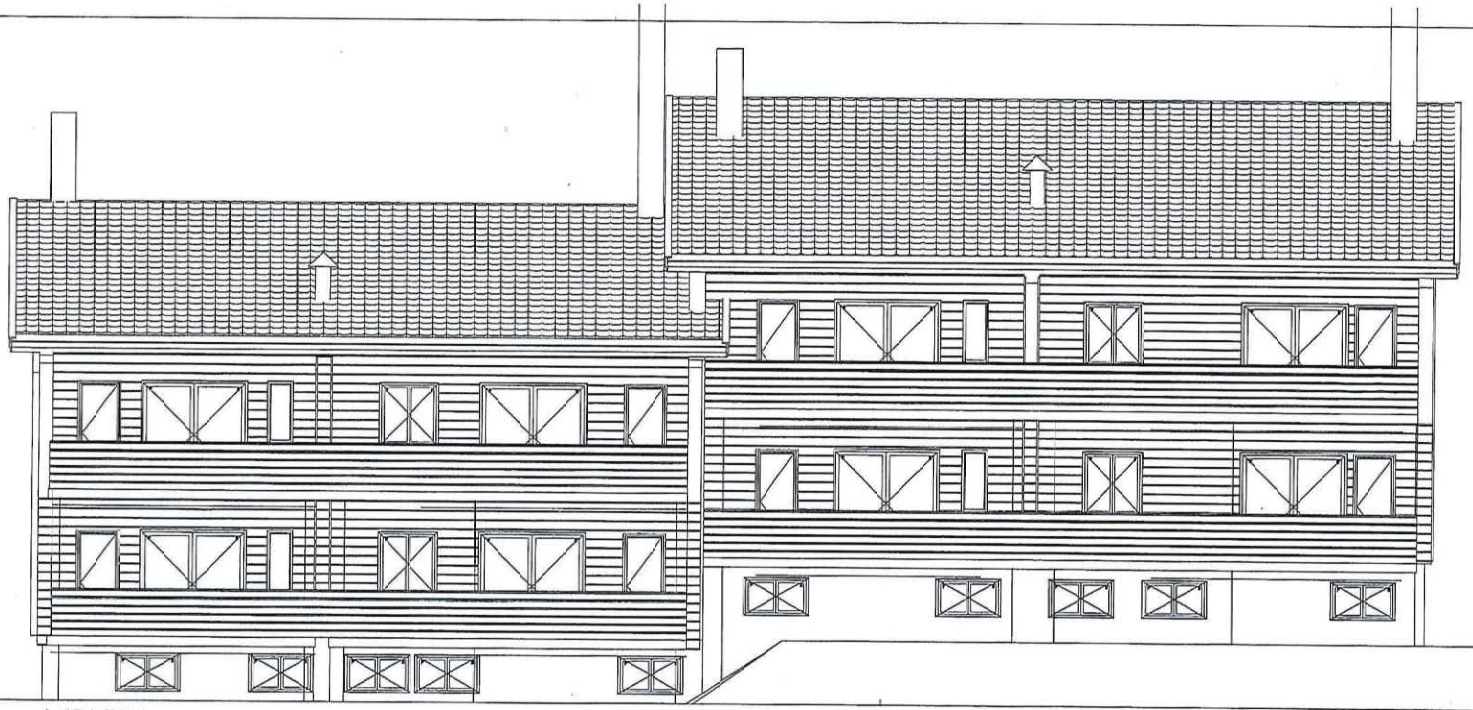
## 8. Felleskostnadder

Felleskostnader er per nå (14.03.2024) satt til 2100 kr. Betaling forfaller den 20. i hver måned, forskuddsvis. Kontonummer til sameiet er 3202 21 11921.

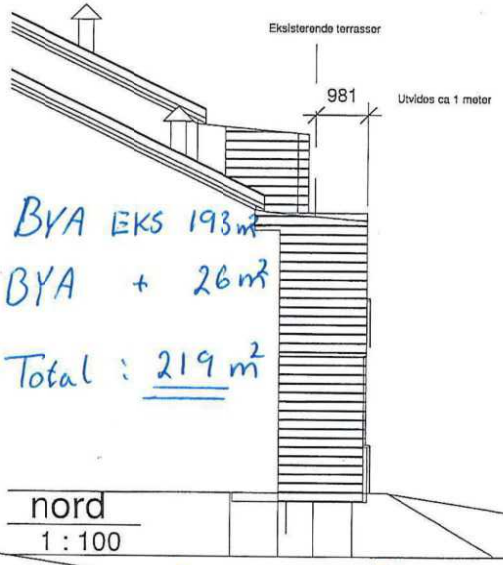
Regnskap 2024 for Sameie Pernilleveien 1

| | |
|---|---|
| Kassabeholdning 31.12. 2023 | 39 993,00 |
| Utgifter 2024 | 238 506,00 |
| Inntekter 2024 | 204 500,00 |
| Kassabeholdning 31.12.2024 | 5 990,00 |
| Overskudd 2024 | -34 006,00 |

| | |
|---|---|
| Utgifter 2024 | 238 506,00 |
| Bagne Elektro | 98 000,00 |
| Telia TV og Internett | 56 584,00 |
| IF Forsikring | 27 594,00 |
| Haugaland Kraft | 17 209,00 |
| Kjellsvik og Severinsen | 15 373,00 |
| Haugesund Kommune | 10 095,00 |
| Rørlegger Geir Sirnes - Utekran | 5 304,00 |
| Certego - Lås inngang sør. | 2 375,00 |
| Ovn kjeller sør | 2 349,00 |
| Brannmeldere | 1 564,00 |
| Batteri / Muring | 1 204,00 |
| Strøsalt | 371,00 |
| Line til Vimpel | 368,00 |
| Div Gebyrer | 114,00 |
| | |



VEST
1 : 100

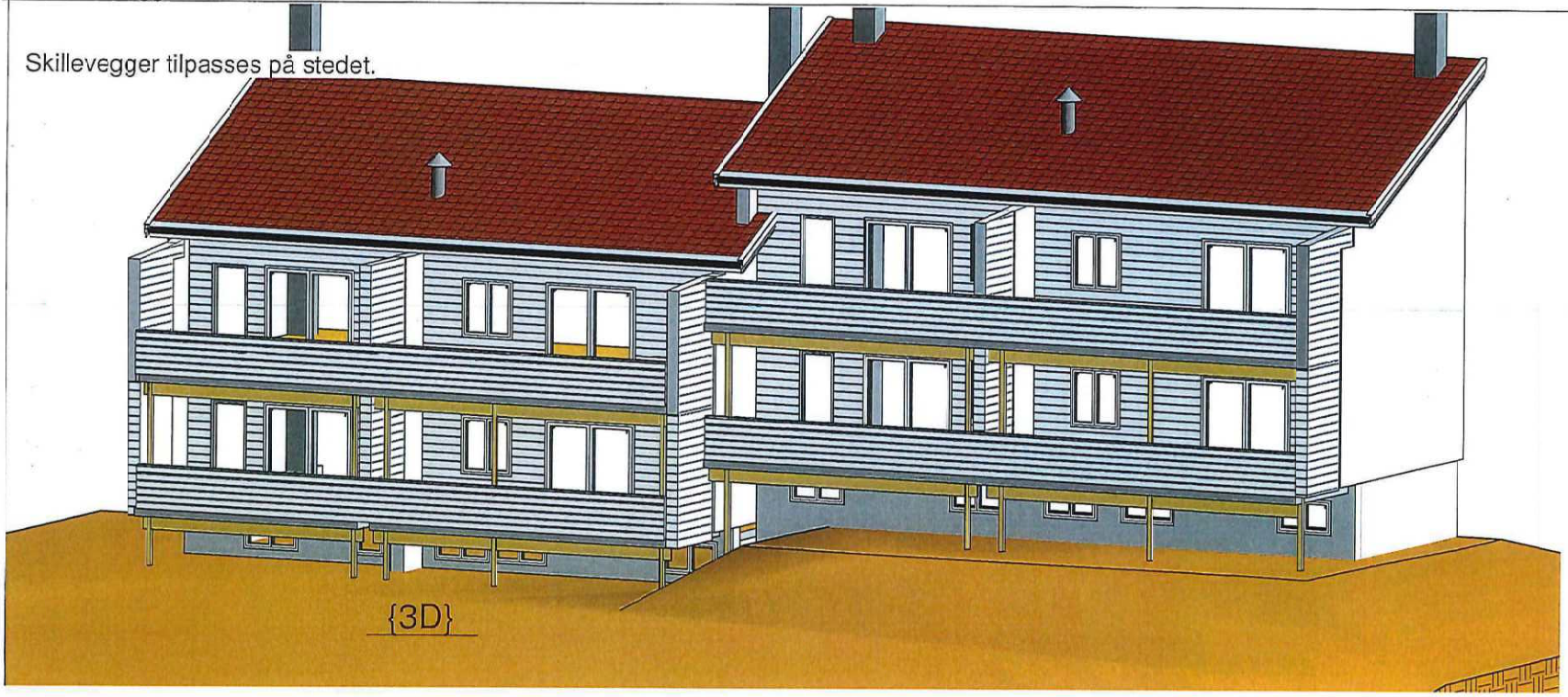



BYA EKS 193 m²
Ny BYA + 26 m²
Ny Total : 219 m²

nord
1 : 100

NEDKOPIERT

Skillevegger tilpasses på stedet.

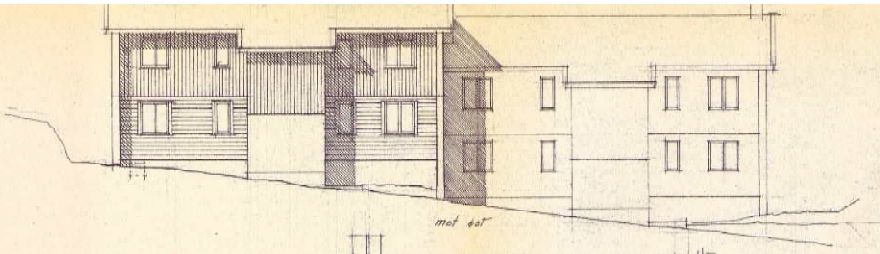


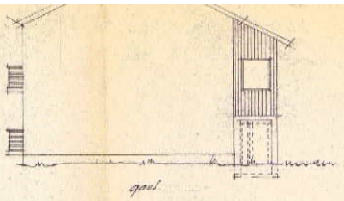

Dato
04.08.17

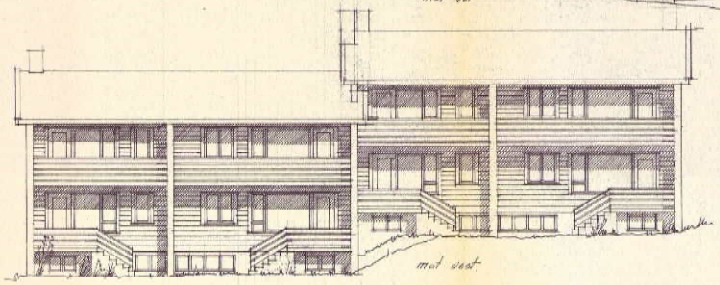
| G.nr/B.nr | Skala | Tegnet av: |
|---|---|---|
| 35/312 | | BTF |

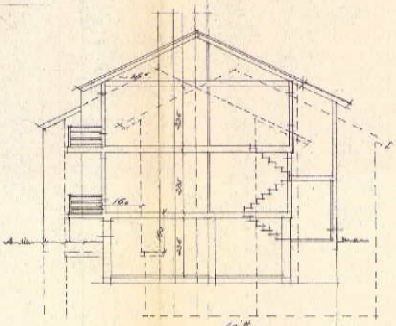
Tiltakshaver
Sameiet Pernillevegen 1

FRØILAND
BYGG



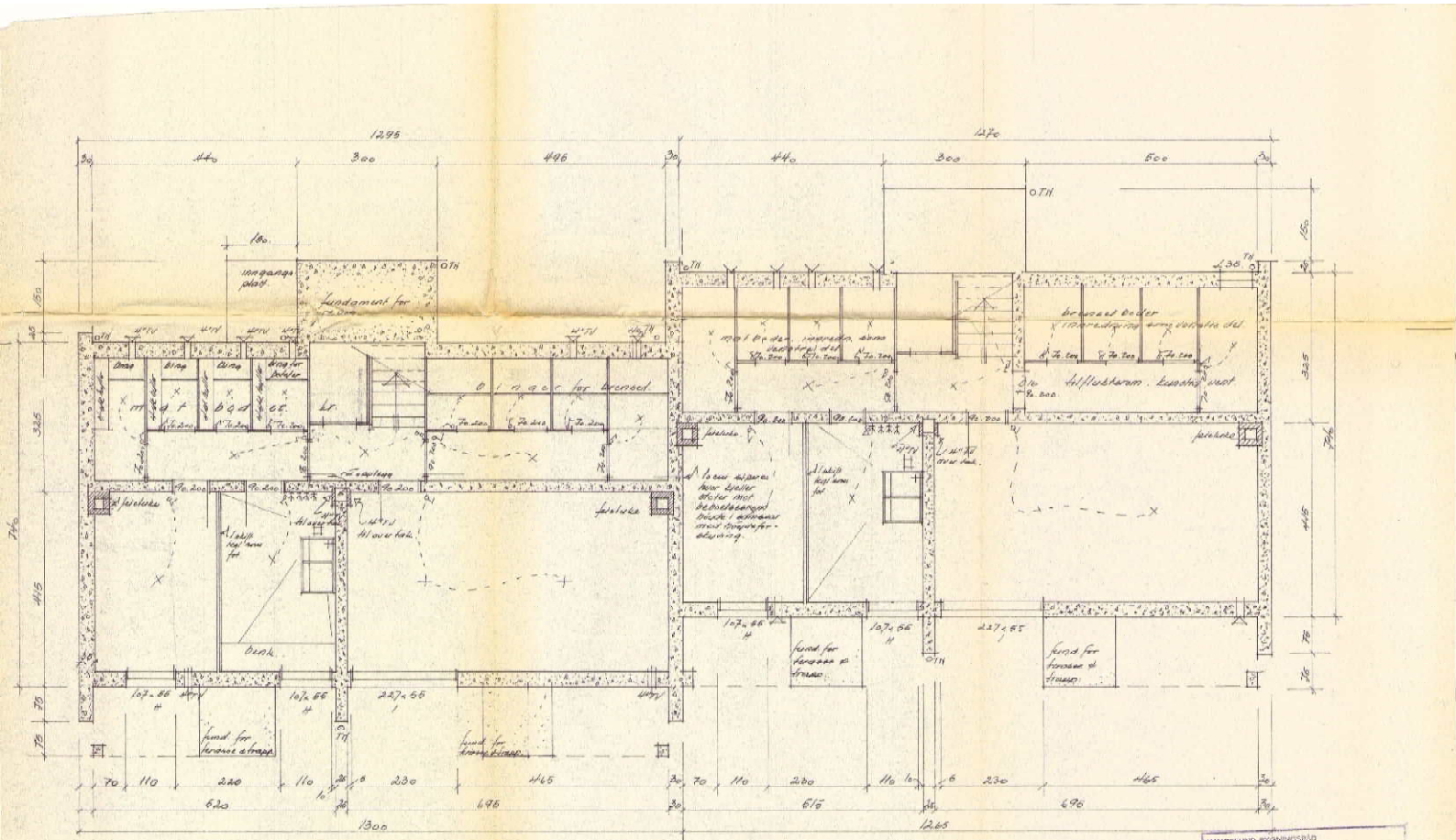



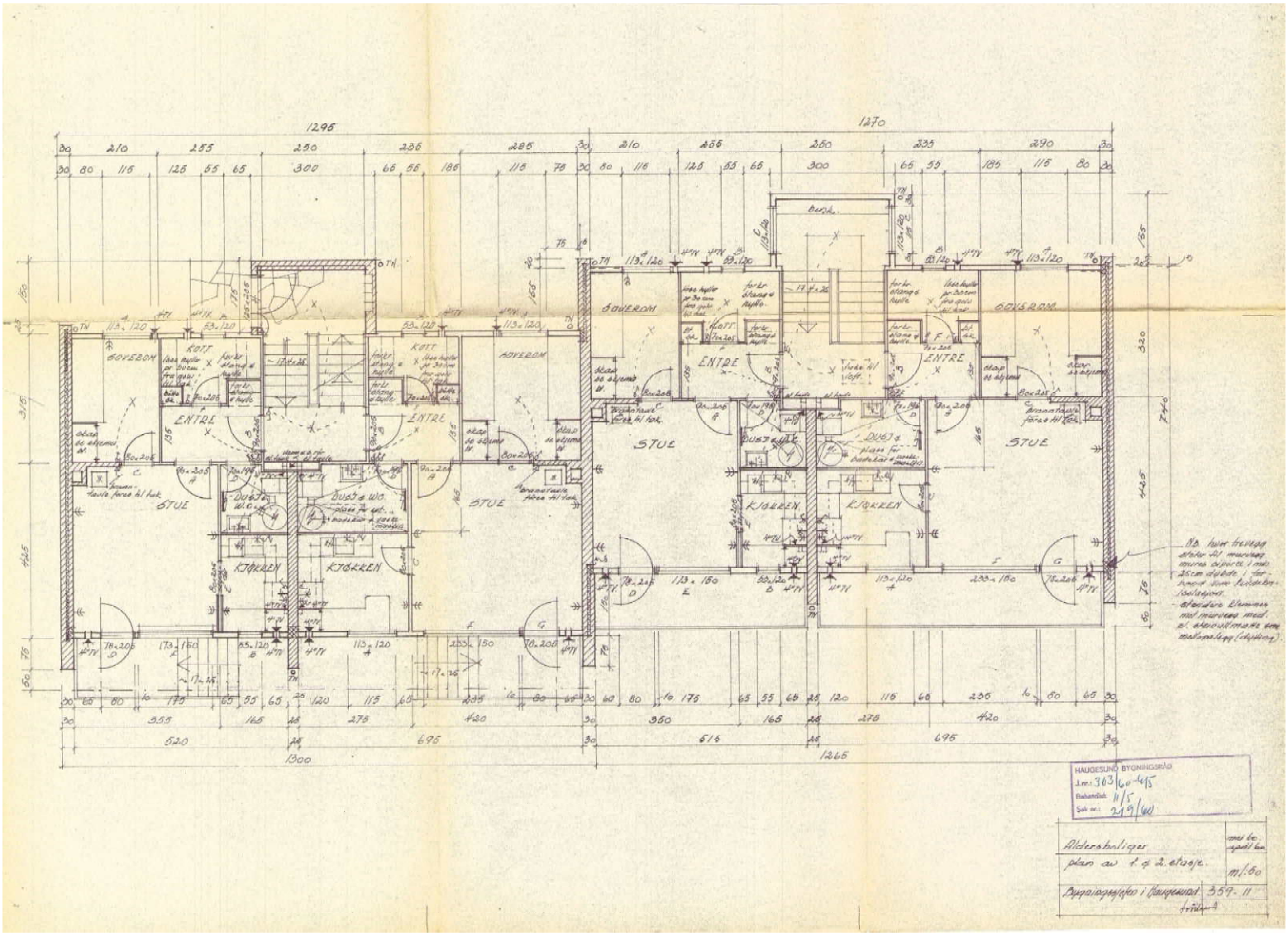



snitt
sist høyde x avstøtelengde 1.60m

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr. 30-3/60 - 64/5
Behandlet: 11/5
Sak nr.: 29/60

| | |
|---|---|
| Aldersboliger | skala 1:50 |
| fasader - snitt | m. 1:100 |
| Bygningsnemda i Haugesund 359-12. | |


inngangs plass
fundament for
bank
fundament for trappe
fundament for trappe
fundament for trappe




HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 303/60-4/15
Behandlet: 11/5
Sak nr.: 2/59 (III)

**Haugesund kommune**
**Enhet for byutvikling**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Haugesund kommune<br>Enhet for Byutvikling<br>Kirkegt. 85<br>Postboks 2160<br>5504 HAUGESUND | **Ferdigattest** | | | |
| | Mappesaksnr<br>2017/4821 | | Utvalgssaksnr.<br>17/426 | |
| | Eiendom/byggested<br>Pernillevegen 1 | | | |
| | Gnr<br>35 | Bnr<br>312 | Festenr | Seksjonsnr |
| Ansvarlig søker<br>FRØILAND BYGG AS<br>Moseidveien 5<br>4033 STAVANGER | Tiltakshaver<br>SAMEIE PERNILLEVEIEN 1<br>Pernillevegen 1<br>5538 HAUGESUND | | | |
| **Spesifikasjon** | | | | |
| Tiltaket/byggets art<br>Fasadeendring | | | | |
| Tillatelsen omfatter<br>Hele tiltaket | | | | |
| Saksbehandler byggetilsyn<br>Anita Heggheim Tjøsvoll | | Dato<br>09.04.2018 | Telefon.<br>52743267 | |

**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.

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved byggetilsynet

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.*

Sendes til: Ansvarlig søker
Kopi til: Tiltakshaver

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | PERNILLEVEGEN 1 | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 26.10.2006 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 15.09.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | |
| Sameiebrøk | 1/8 | Bruk av grunn | ( ) |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [x] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering<br>Seksjonering | 26.10.2006 | | | 35/312, 35/312/0/3 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| JOHANNESSEN JUNE<br>F060502***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Loddefjordveien 24<br>5171 LODDEFJORD | Bosatt (B) |

### Avtale/Vedtak om grunnerverv

| Ført dato | Referanse | Tilknyttede eiendommer |
|---|---|---|
| 03.07.2025 | 25/14336 | 19/61, 19/72, 21/27, 21/73, 21/74, 33/705, 33/717/0/1, 33/717/0/2, 33/717/0/3, 33/717/0/4, 33/717/0/5, 33/717/0/6, 33/718, 33/719, 33/721, 33/731, 33/736, 33/893, 33/1104, 35/104, 35/105, 35/135, 35/158, 35/178, 35/214, 35/233, 35/268, 35/278, 35/312/0/1, 35/312/0/2, 35/312/0/3, 35/312/0/4, 35/312/0/5, 35/312/0/6, 35/312/0/7, 35/312/0/8, 35/507, 35/929, 35/1052/0/1, 35/1052/0/2, 35/1070, 35/1072, 35/1073, 35/1075, 35/1077, 35/1084, 35/1088, 35/1090, 35/1091/0/1, 35/1091/0/2, 35/1092, 35/1093/0/1, 35/1093/0/2, 35/1100, 35/1102, 35/1103, 35/1107, 35/1173, 35/1209, 35/1628, 35/1658, 36/4, 36/16, 36/19, 36/24, 36/43, 36/46, 36/50/0/1, 36/50/0/2, 36/54, 36/55, 36/58, 36/64, 36/66, 36/68, 36/69, 36/86, 36/92, 36/93, 36/95, 36/104, 36/109, 36/115, 36/130, 36/421, 36/489, 36/543, 36/562, 36/570, 36/578, 36/587, 36/593, 36/662, 36/675, 39/27, 39/80, 39/82, 39/83, 39/86, 39/87, 39/95, 39/308 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Pernillevegen 1 | H0204 | 35/312/0/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |
| Bolig | Pernillevegen 1 | H0204 | 35/312/0/3 | 12 | 0 | 0 | 0 | |

## Adresse

### Vegadresse: Pernillevegen 1

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 5538 HAUGESUND | Kirkesogn | 06050201 Rossabø |
| Grunnkrets | 102 Jeppevegen | Tettsted | 4532 Haugesund |
| Valgkrets | 1 HÅVÅSEN | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 171138574 | | Bo- og behandlingssenter (722) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 171138574 | 1 | Påbygg | Rammetillatelse (RA) | 16.01.2023 |

### 1: Bygning 171138574: Bo- og behandlingssenter (722), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 8 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 26.10.2006 | |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Pernillevegen 1 | H0204 | 35/312/0/3 | 0 | 0 | 0 | 0 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

### 2: Bygningsendring 171138574-1: Påbygg, Rammetillatelse 16.01.2023

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 124 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 124 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | 124 |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | 124 |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 16.01.2023 | 19.04.2023 | 2023142 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Pernillevegen 1 | H0204 | 35/312/0/3 | 12 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 62 | 0 | 62 | 62 | 0 | 62 |
| H01 | 0 | 62 | 0 | 62 | 62 | 0 | 62 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 35/312*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | PERNILLEVEGEN 1 | Beregnet areal | 1177.8 |
| Etablert dato | 10.10.1960 | Historisk oppgitt areal | 1177,3 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [x] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6589912.08 | 289391.61 | 0 | Ja | 1177.8 | |

Haugesund kommune
**Adresse:** Postboks 2160, 5504 Haugesund
**Telefon:** 52 74 30 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 35 | **Bruksnr.** | 312 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 3 |
| **Adresse** | Pernillevegen 1, 5538 HAUGESUND | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1106plan-kp3 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2014-2030 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 09.09.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf<br>- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 178 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 202203 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2033 |

| | |
|---|---|
| **Status** | Planforslag |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | RL1716 |
| **Navn** | Detaljregulering av sykkelfelt og fortau, Fv923, Salhusvegen |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 04.09.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/5273/RL1716.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 254 $m^2$<br>**Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått) |
| | **Delareal** 16 $m^2$<br>**Formål** Fortau<br>**Feltnavn** o_SF5 |
| | **Delareal** 254 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse<br>**Feltnavn** B1 |
| | **Delareal** 50 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg<br>**Feltnavn** o_SVT6 |

| | |
|---|---|
| **Id** | RL1078 |
| **Navn** | Vest for Karmsund kraftlag |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 08.06.1988 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1594/RL691m%20endringer.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 85 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |
| | **Delareal** 14 $m^2$<br>**Formål** Kjørevei |

| | |
|---|---|
| **Id** | RL691 |
| **Navn** | Søndre bydel I |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 23.10.1962 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1594/RL691m%20endringer.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 757 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

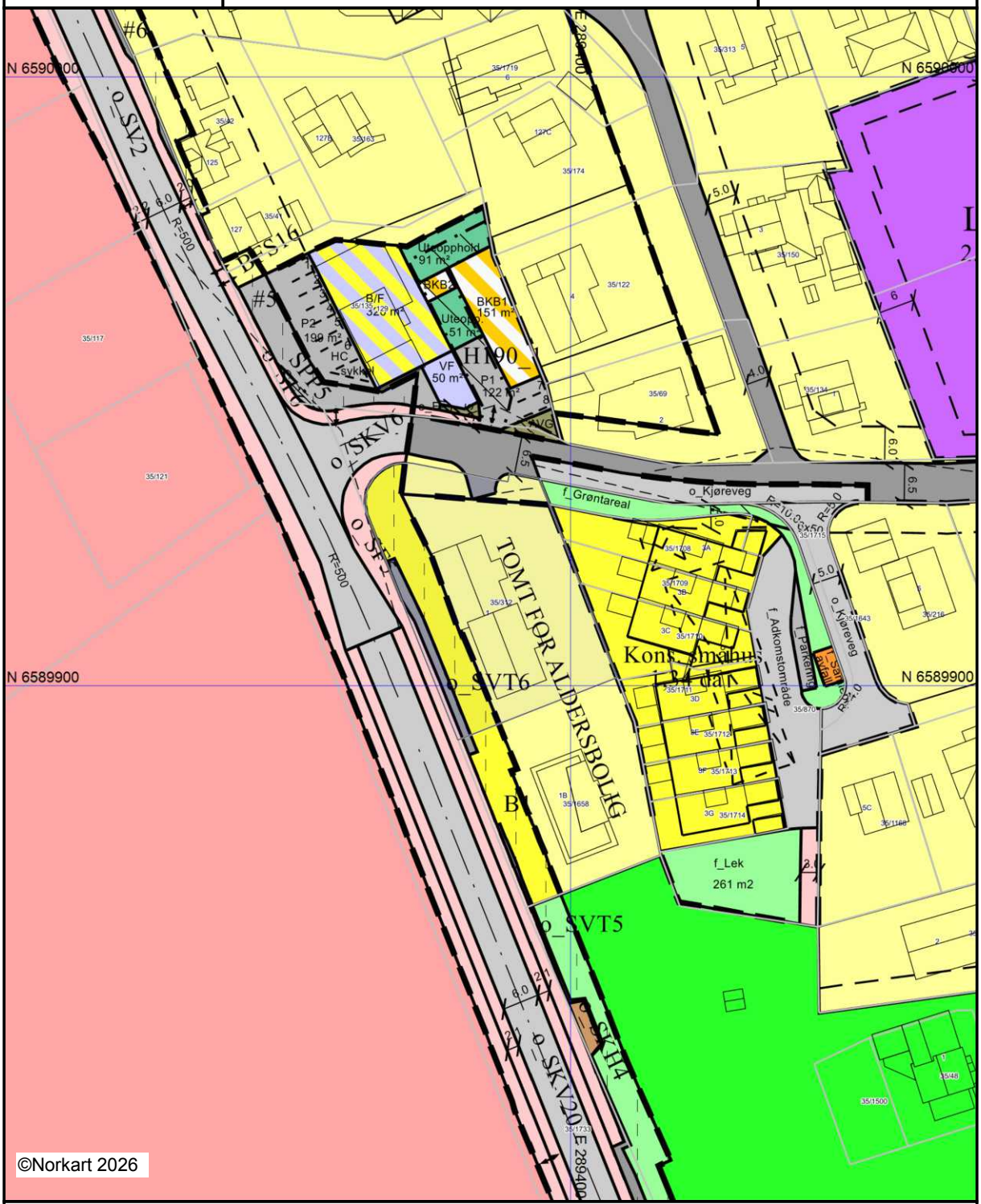
Haugesund kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 35/312/0/3
Adresse: Pernillevegen 1
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for industri/lager
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Friområder
- Privat veg
- Grav- og urnelund

*Reguleringsplan PBL 2008*

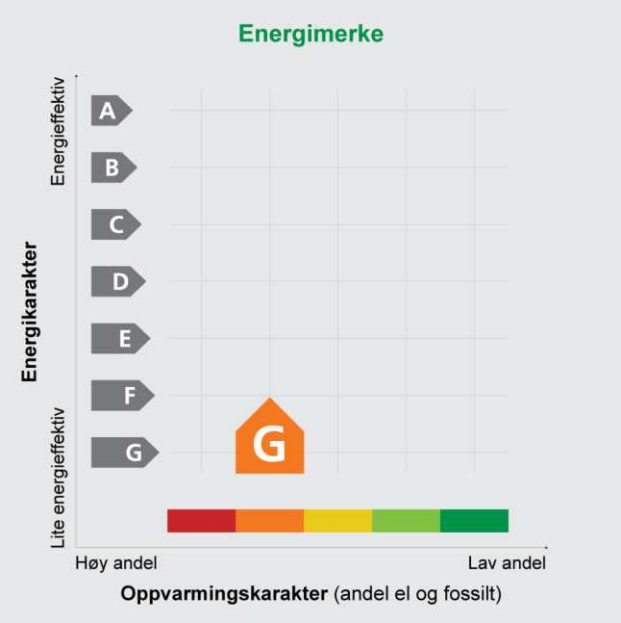
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Forretninger
- Lager
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Parkeringshus/-anlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- Grønnstruktur
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Pernillevegen 1 |
| Postnr | 5538 |
| Sted | HAUGESUND |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 35 |
| Bnr. | 312 |
| Seksjonsnr. | 3 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 171138574 |
| Bolignr. | H0204 |
| Merkenr. | A2019-1028680 |
| Dato | 11.07.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Liv Anfinsen |

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1962 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 35 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Pernillevegen 1
Postnr/Sted: 5538 HAUGESUND
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0204
Dato: 11.07.2019 17:03:43
Energimerkenummer: A2019-1028680
Ansvarlig for energiattesten: Liv Anfinsen
Energimerking er utført av: Liv Anfinsen

Gnr: 35
Bnr: 312
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 171138574

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 7: 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.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Utskriftsdato: 11.03.2026

# Haugesund kommune

**Adresse:** Postboks 2160, 5504 Haugesund

**Telefon:** 52 74 30 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 35 | **Bruksnr.** | 312 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 3 |
| **Adresse** | Pernillevegen 1, 5538 HAUGESUND | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2025 |
|---|---:|
| Avløp | 1 421,76 kr |
| Eiendomsskatt | 1 088,00 kr |
| Vann | 1 100,16 kr |
| **Sum** | **3 609,92 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Abon. Vann - Priv | 15% | 1 STK | 1054.55 | 1/1 | 0 % | 1 054,55 kr | 263,64 kr |
| Abon. Avløp - Priv | 15% | 1 STK | 1468.55 | 1/1 | 0 % | 1 468,55 kr | 367,14 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 327500 STK | 4.00 | 1/1 | 0 % | 1 310,00 kr | 327,50 kr |
| | | | | | **Sum** | **3 833,10 kr** | **958,28 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

Utskriftsdato: 11.03.2026

# Eiendomskart for eiendom 1106 - 35/312//3




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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 177,80 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6589912,08 | **Øst** | 289391,61 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6589924,12 | 289398,73 | 10 cm | Fjell (FJ) | Off. godkjent grensemerke (51) | 6,10 | |
| 2 | 6589916,85 | 289401,58 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 7,81 | |
| 3 | 6589901,38 | 289407,65 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,62 | |
| 4 | 6589891,1 | 289381,45 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 28,14 | |
| 5 | 6589927,74 | 289366,64 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 39,52 | |
| 6 | 6589936,56 | 289373,91 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 13,96 | 6,49 |
| 7 | 6589933,51 | 289389,66 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,04 | |
| 8 | 6589934,98 | 289389,94 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,50 | |
| 9 | 6589934,03 | 289394,85 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,00 | |
| 10 | 6589929,8 | 289396,51 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 4,54 | |

Utskriftsdato: 11.03.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1106 - 35/312//




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

# Pernillevegen 1

Nabolaget Rossabønakken/Søllerødfeltet - vurdert av 36 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lillesund skole (1-7 kl.)<br>398 elever, 19 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Rossabø skole (1-7 kl.)<br>286 elever, 14 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Brakahaug skole (1-7 kl.)<br>157 elever, 8 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Håvåsen skole (8-10 kl.)<br>424 elever, 16 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Karmsund videregående skole<br>750 elever, 42 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Haugaland videregående skole<br>815 elever | 6 min<br>2.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vår Frelsers gravlund<br>Linje 209, 210, X210, N288 | 1 min<br>0 km |
| Haugesund Karmøy | 14 min |
| Bergen Flesland | 99.5 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Hemmingstad barnehage (0-5 år)<br>44 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Espira Bjørgene barnehage (0-5 år)<br>79 barn | 13 min<br>1.2 km |
| Amanda barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 18 min<br>1.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Salhusvegen | 5 min |
| Coop Extra Austmannaveien | 15 min |

FINN

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

| | |
|---|---|
| Markedet | 5 min |
| Apotek 1 Spannavegen | 3 min |
| Haugesund Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Hellandsmarka balløkke | 5 min |
| Pernillevegen Balløkke | 5 min |
| Liv & Lyst treningssenter | 6 min |
| CrossFit Haugesund | 17 min |

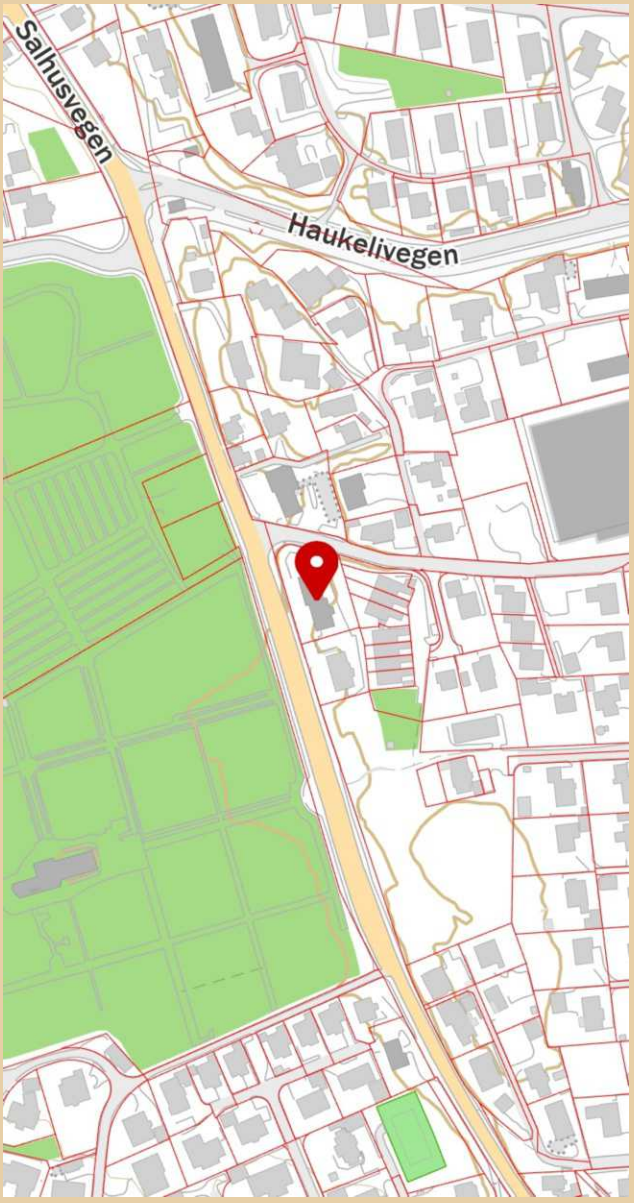
**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

**Trafikk**
Lite trafikk 85/100

**Vedlikehold hager**
Godt velholdt 81/100

## 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:**
Pernillevegen 1, 5538 Haugesund
Gnr. 35, Bnr. 312, Snr. 3, Haugesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
314260058


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

**Saksbehandler:** Sindre Steinsnes Mehus

**Telefon / Mobil:** 52 72 11 00 / 926 09 171

**E-post:** sindre.mehus@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.

---