PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

# ODDAGATA 35 B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

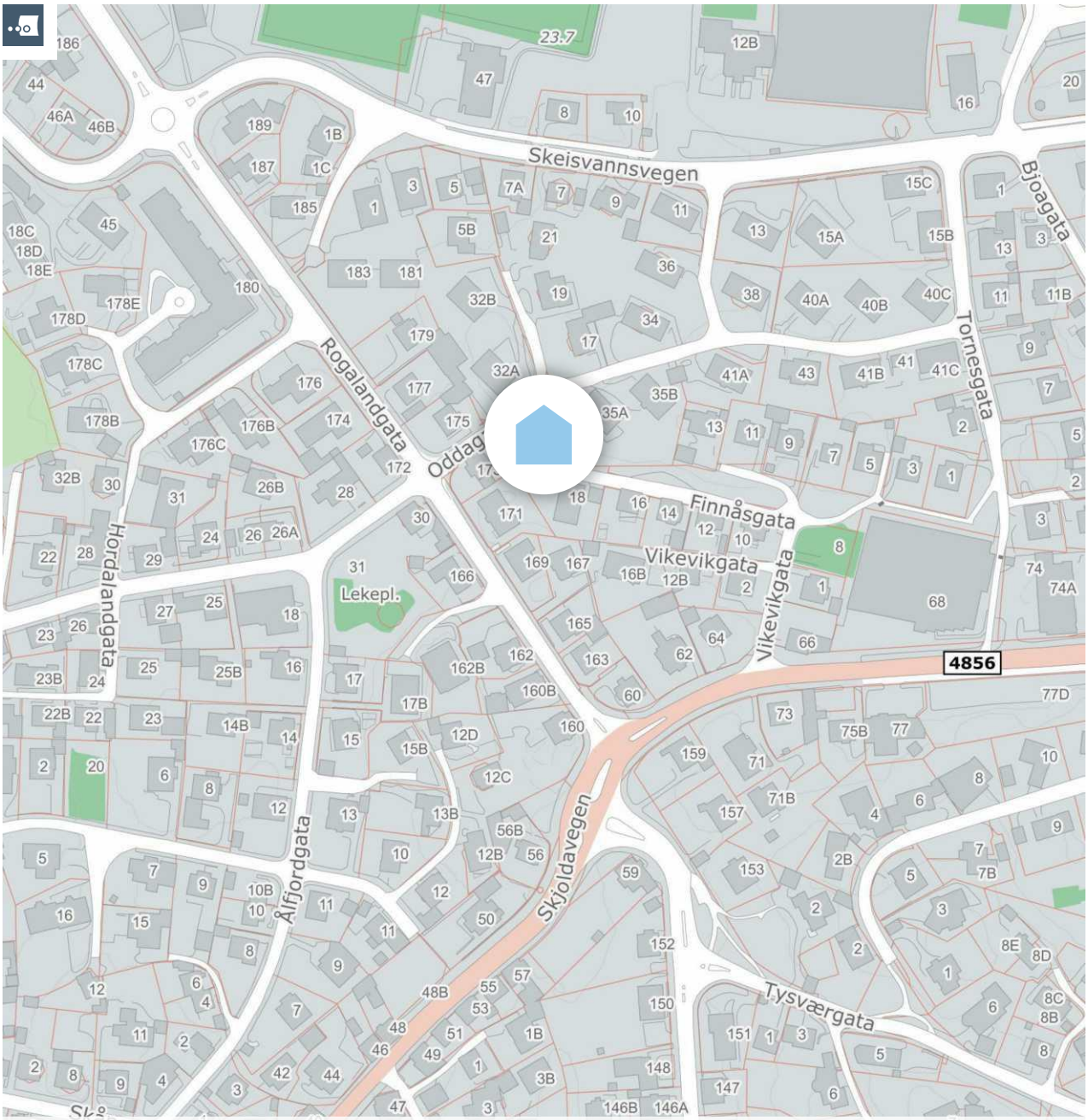
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ODDAGATA 35 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 16.09.2026

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: Vetle Høystad Rødje.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Oddagata 35 B, 5519 HAUGESUND

Annet på selveiertomt, bygget i 1948

GNR 28 BNR 863 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS RÅGAN

Verdivurdert til

# 1 890 000

| 54 031 | 1 944 031 | 30 375 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 64 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1948 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 606 |
| Formue | 14 871 |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Flott leilighet.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

# Tilstandsrapport

Aksjeleilighet|H0202

Oddagata 35 B , 5519 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 28, bnr. 863

Aksjenummer 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 14.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1397 **Eiendomsverdi ref nr:** MA1175

**Foretak:** SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026106

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.

# SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med utdanning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



**Rapportansvarlig**

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

# 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.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig oppført i 1948. Til leiligheten disponeres tre boder, hvorav én på loftet og to i kjelleren, samt et hobbyrom på loftet. Parkering skjer på fellesareal.

Leiligheten ble gjennomgående oppgradert og pusset opp i 2017. Det vises til punktet «Modernisering» for nærmere opplysninger om utførte arbeider.

Innvendig har leiligheten parkett på gulvene, malte plater på veggene og malte himlinger. Det er utført listefrie overganger mellom vegger og himlinger.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og oppvaskkum i metall. Innredningen har god skap- og benkeplass og er utstyrt med integrerte hvitevarer.

Badet har flislagt gulv og baderomsplater på veggene. Rommet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegger i glass.

Leiligheten fremstår med normal standard og alminnelig slitasje sett i forhold til alder, bruk og utførte oppgraderinger. I bygninger fra 1940-tallet må det forventes avvik fra dagens forskriftskrav og byggemetoder, blant annet når det gjelder konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, lydforhold, branntekniske løsninger og tekniske installasjoner.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det vises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgradene som fremgår av rapporten. Ettersom leiligheten var møblert og bebodd på befaringsdagen, kan det ikke utelukkes at forhold var skjult bak møbler, innredning eller andre utilgjengelige bygningsdeler. Det vises også til selgers egenerklæring for ytterligere opplysninger om eiendommen. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

**Aksjeleilighet|H0202 - Byggeår: 1948**

UTVENDIG Gå til side

Vegger er oppført i trekonstruksjon (tømret utførelse) fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Entredør av tre i malt utførelse.
Balkongdør av tre med isolerglass i malt utførelse.
Sørvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Det ble på befaringstidspunktet ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller annen dokumentasjon vedrørende byggets fellesdeler.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har i hovedsak parkett.
Vegger og himlinger har malte plateoverflater med listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, som gir ett moderne inntrykk.
Etasjeskillene i 2. etasje samt mot loft er utført som trebjelkelag.
Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen.
Pipen er oppført i murstein med pusset og malt overflate. Det er ikke registrert tilkoblet ildsted i leiligheten, og plassering av sotluke er ukjent.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.
Ved befaringen ble det ikke registrert synlige spor etter gnagere eller andre skadedyr i de tilgjengelige og undersøkte områdene.
Selger opplyser imidlertid om mauraktivitet ved et vindu på loftet.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2017.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt. Det er anordnet nedsenket gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 28 mm. Nedsenk ble målt til ca. 11 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 32 mm.
Våtrommet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, i fra 2017.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Samt komfyrvakt over platetopp.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Samt avtrekk fra kjøkkenhetten.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er installert en varmtvannstank på ca. 120 liter.
Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2017, og i den forbindelse ble også el-anlegget fornyet. Det er ukjent om hele anlegget ble fornyet. Det er automatsikringer i sikringsskapet.
Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
Bygninger i fra 1940-tallet som er ombygget kan kunne avvike fra dagens krav til brann- og lydisolering mellom boenheter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

**Aksjeleilighet | H0202**

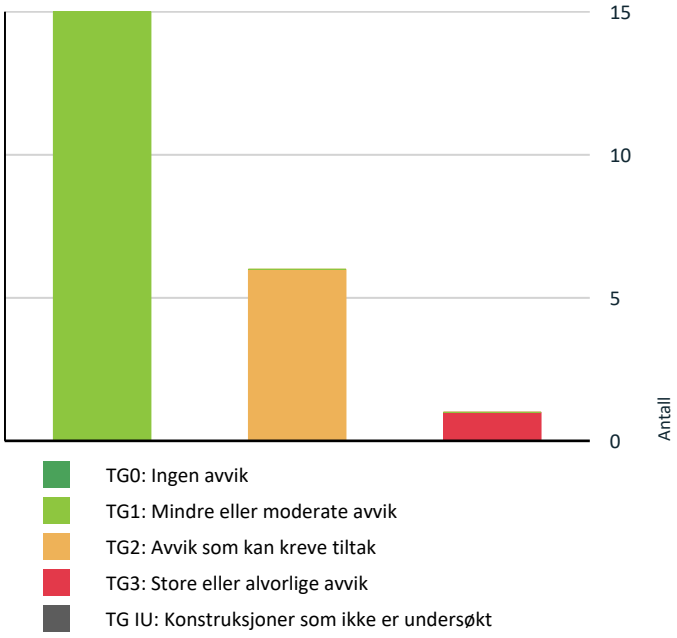
- Det foreligger ikke tegninger

Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

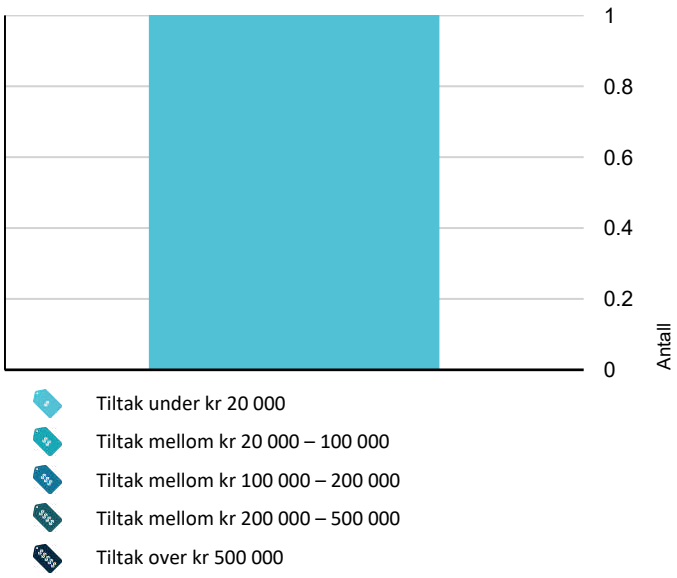
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Aksjeleilighet | H0202

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Utvendig > Ytterdører - Balkongdør** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Entredøren mot felles korridor/trapperom fremstår som en lett dørkonstruksjon. Det ble ikke registrert synlig merking eller fremlagt dokumentasjon som bekrefter dørens brann- og røyklassifisering. Leiligheten skal normalt utgjøre en egen branncelle mot fellesarealet. Dersom døren ikke tilfredsstiller nødvendig brann- og røyklassifisering, kan dette medføre økt risiko for spredning av brann og røyk til rømningsveien. Dørens klassifisering bør dokumenteres eller undersøkes nærmere, og døren må skiftes dersom nødvendige egenskaper ikke kan bekreftes. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## AKSJELEILIGHET|H0202



**Byggeår**
1948

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

**Anvendelse**
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2017 | Modernisering | Leiligheten ble omfattende oppgradert/renover i 2017 |
| 2017 | Modernisering | Alle innvendige overflater ble oppusset |
| 2017 | Modernisering | Nytt kjøkken |
| 2017 | Modernisering | Nytt bad/vaskerom |
| 2017 | Modernisering | Nye vann- og avløpsrør i leiligheten |
| 2017 | Modernisering | Nye vinduer og dører |
| 2017 | Modernisering | Ny innmat i sikringsskapet |

## UTVENDIG

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Vegger er oppført i trekonstruksjon (tømret utførelse) fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Det er kun yttervegger i tilknytning denne boenheten som er kontrollert.

Det ble ikke registrert tegn til råtedannelse i kledningen ved stikktesting på utvalgte steder. Kledningen fremstår med normal slitasje og uten registrerte skader av betydning for funksjon på befaringsdagen.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Vinduer er hovedsakelig i fra 2017.

Vinduer fremstår med normal slitasje i forhold til alder, men vedlikeholdsarbeid som rengjøring, skraping og maling nærmer seg for å opprettholde funksjon og levetid. Enkelte vinduer har mindre overflateslitasje og værpåvirkning uten at det er registrert tegn til råte eller funksjonssvikt.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Entredør av tre i malt utførelse.
Ytterdøren fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt.

**Vurdering av avvik:**

• Entredøren mot felles korridor/trapperom fremstår som en lett dørkonstruksjon. Det ble ikke registrert synlig merking eller fremlagt dokumentasjon som bekrefter dørens brann- og røyklassifisering. Leiligheten skal normalt utgjøre en egen branncelle mot fellesarealet. Dersom døren ikke tilfredsstiller nødvendig brann- og røyklassifisering, kan dette medføre økt risiko for spredning av brann og røyk til rømningsveien. Dørens klassifisering bør dokumenteres eller undersøkes nærmere, og døren må skiftes dersom nødvendige egenskaper ikke kan bekreftes.

### TG 3 Ytterdører - Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør av tre med isolerglass i malt utførelse.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble registrert omfattende slitasje, oppsvelling, deformasjon og sprekkdannelser i ytterdørens dørblad. Ved måling fra innsiden ble det påvist fuktighet i dørbladet.

**Konsekvens/tiltak**

• Skadene skyldes fuktinntrengning over tid, trolig som følge av svikt i overflatebehandling og dørbladets ytre tetting. Dørbladet har omfattende materialskader og vurderes å ha vesentlig redusert funksjon og gjenværende levetid.

• Skadene kan utvikle seg videre og medføre redusert tetthet, økt varmetap og svekket funksjon. Videre fuktpåvirkning kan føre til ytterligere nedbrytning av dørbladet og tilstøtende konstruksjoner.

• Ytterdøren må skiftes. I forbindelse med utskiftingen må omkringliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle følgeskader, og nødvendige beslag og tettinger må utføres korrekt.

# Tilstandsrapport

Dør av normal eller tilsvarende kvalitet er lagt til grunn i kostnadsestimatet. Det er ikke medregnet noe utbedringer av eventuelle følgeskader som kan ha oppstått som følge av skadene på dør.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Oppsvulmet og deformert dørblad



Fuktighet i dørbladet målt fra innsiden

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Sørvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt utførelse på rekkverk.
Balkongen er understøttet av trekonstruksjon.
Under balkong er det anordnet bølgeblikk som fungerer som tak for underliggende balkong. Avrenning til takrenner med nedløp.

**Vurdering av avvik:**

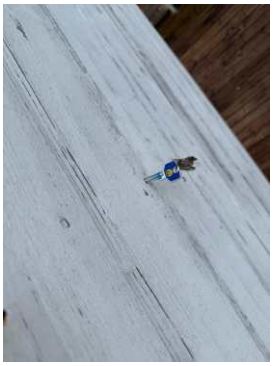
• Det ble registrert malingsavflassing og noe råtedannelse i rekkverket på balkong/terrasse.

**Konsekvens/tiltak**

• Forholdet skyldes værbelastning og mangelfullt eller utsatt vedlikehold over tid.

• Uten tiltak kan fuktbelastningen føre til videre råteutvikling, redusert levetid og etter hvert svekket styrke og sikkerhet i rekkverket.

• Skadet treverk må skiftes eller utbedres. Rekkverket må deretter rengjøres og overflatebehandles. Omfanget av råteskadene bør kontrolleres nærmere i forbindelse med arbeidene.



Stedvis råtedannelse i rekkverk

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det ble på befaringstidspunktet ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller annen dokumentasjon vedrørende byggets fellesdeler. Dette betyr ikke nødvendigvis at slik dokumentasjon ikke finnes.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene har i hovedsak parkett og fremstår generelt som godt vedlikeholdte.
Det ble registrert et mindre, lokalt merke i parketten ved pipen. Det ble utført fuktsøk i området uten utslag på unormale fuktverdier. Forholdet fremstår som en mindre kosmetisk overflatepåvirkning.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre kosmetiske forhold vil kunne variere.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Vegger og himlinger har malte plateoverflater med listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling, som gir ett moderne inntrykk. Overflater fremstår generelt som godt vedlikeholdte, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det må påregnes enkelte mindre merker og kosmetiske forhold.

Interessenter anbefales å vurdere overflatene ved visning, da oppfatningen av normal bruksslitasje og mindre skjønnhetsfeil kan variere.

## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillene i 2. etasje samt mot loft er utført som trebjelkelag.

Ved stikkmålinger på enkelte tilgjengelige steder ble det ikke registrert unormale høydeforskjeller. Registrerte avvik vurderes å være innenfor det som må forventes ut fra rommenes størrelse, bygningens alder og aktuell byggeskikk. Stikkmålingene er ikke heldekkende, og det kan derfor forekomme større lokale skjevheter andre steder.

## ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger i et område med moderat til lav radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er ikke foretatt målinger i boligen, og radonnivå bør derfor undersøkes nærmere. Tiltak kan være nødvendig dersom grenseverdier overskrides.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Pipen er oppført i murstein med pusset og malt overflate. Det er ikke registrert tilkoblet ildsted i leiligheten, og plassering av sotluke er ukjent. Pipen er fra byggeår og fremstod ved visuell kontroll uten synlige skader på befaringsdagen.

Pipe-/skorsteinsanlegget er kun vurdert ut fra synlige forhold fra denne boenheten. Skjulte forhold og øvrige deler av anlegget er ikke vurdert. Skorstein er normalt å anse som felles bygningsdel i borettslag/sameie, hvor vedlikeholdsansvar følger gjeldende vedtekter.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører med karmer av tre. Malte glatte dørblader.
Dørblad med glassfelt mellom gang og stue.

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige spor etter gnagere eller andre skadedyr i de tilgjengelige og undersøkte områdene. Selger opplyser imidlertid om mauraktivitet ved et vindu på loftet.

**Vurdering av avvik:**

• Selger opplyser om mauraktivitet ved et vindu på loftet, og at det er registrert skader på vinduet og omkringliggende konstruksjoner. Anticimex og Recover skal ha undersøkt forholdet og utarbeidet rapporter.

**Konsekvens/tiltak**

• Skadene skal være oppstått i forbindelse med maurangrep. Omfanget av skadene og hvorvidt mauraktiviteten er opphørt, kunne ikke verifiseres ved befaringen. Forholdet er opplyst planlagt fagmessig utbedret før salg.

• Maurangrep kan medføre skader og svekkelser i treverk og tilstøtende konstruksjoner. Dersom angrepet fortsatt er aktivt eller skadet materiale ikke fjernes, kan skadeomfanget utvikle seg videre.

• Rapportene fra Anticimex og Recover må fremlegges. Det må dokumenteres at mauraktiviteten er opphørt, og at skader på vinduet og omkringliggende konstruksjoner er fagmessig utbedret. Eventuelle skjulte skader må kartlegges og utbedres i forbindelse med arbeidene.



Skade etter maurangrep

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Ifølge opplysning fra eier/selger skal våtrommet være fra ca 2017.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er flislagt. Det er anordnet nedsenket gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca 28 mm. Nedsenk ble målt til ca. 11 mm.

**Vurdering av avvik:**
• 1. Det ble registrert flere gulvfliser med bomlyd, noe som indikerer hulrom eller mangelfull vedheft under flisene.
• 2. Det ble registrert løs slukrist på gulvet i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• 1. Forholdet kan skyldes utilstrekkelig limdekning eller redusert vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert løse eller sprukne fliser på befaringsdagen.
• 1. Fliser med mangelfull vedheft har økt risiko for å løsne eller sprekke ved belastning. Bomlyd innebærer ikke nødvendigvis at det underliggende tettesjiktet har sviktet.
• 1. Forholdet bør holdes under oppsyn. Utbedring anbefales dersom flisene blir løse, sprekker eller det registreres annen utvikling.
• 2. Slukristen har løsnet fra innfestingen, trolig som følge av svikt i lim eller fugemasse. Det er ukjent om forholdet også påvirker omkringliggende fliser, slukmansjett eller slukets klemring.
• 2. En løs slukrist kan medføre bevegelse, skarpe kanter og risiko for personskade. Bevegelsen kan også føre til skader i omkringliggende fuger, membran og fliser.
• 2. Slukristen må festes på nytt med egnet metode. Samtidig bør omkringliggende fliser, fuger, slukmansjett og overgangen mot sluket kontrolleres for eventuelle skader.



Sluk og løs slukrist

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk i gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 32 mm.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet er innredet med baderomsmøbel med heldekkende servant, veggmontert toalett og dusjvegg i glass.
Baderomsinnredningen har normal slitasje og mindre merker etter bruk, vurdert som forventet ut fra alder og bruk.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 %, som ansees som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke en garanti for at det ikke er fukt andre steder.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra IKEA, i fra 2017.
Laminat benkeplate og oppvaskkum av metall. Det er fliser på vegg over benkeskap.
Integrerte hvitevarer: kjøl/fryseskap, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn. Samt komfyrvakt over platetopp.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje uten vesentlige forhold som har betydning for funksjon.

**Vurdering av avvik:**

• 1. Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• 2. Det ble registrert sprekk i flisene over kjøkkenbenken.

**Konsekvens/tiltak**

• 1. Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• 1. Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• 2. Flisene er montert over to ulike underlag, henholdsvis pipe og trekonstruksjon. Ulike bevegelser i underlagene har ført til spenningsdannelse og sprekk i flisene.

• 2. Bevegelser i underlagene kan føre til videre sprekkutvikling, løse fliser og redusert levetid for den flislagte overflaten.

• 2. Sprukne og eventuelt løse fliser må utbedres. Ved utbedring må overgangen mellom de ulike underlagene utføres med en løsning som kan oppta bevegelser, eksempelvis egnet bevegelsesfuge eller frikobling. Forholdet mot pipen må samtidig utføres i samsvar med gjeldende branntekniske krav.



Sprekk i fliser

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er kun synlige deler av vannrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer. Samt avtrekk fra kjøkkenhetten.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men gir begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjonsanlegg for å sikre bedre luftkvalitet, stabilt inneklima og redusert risiko for fuktproblemer.

#### TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er nylig (2026) utført service på varmepumpe.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er installert en varmtvannstank på ca. 120 liter.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

### Elektrisk anlegg

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

Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2017, og i den forbindelse ble også el-anlegget fornyet. Det er ukjent om hele anlegget ble fornyet. Det er automatsikringer i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere.

Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Bygninger i fra 1940-tallet som er ombygget kan kunne avvike fra dagens krav til brann- og lydisolering mellom boenheter. Konstruksjonsoppbygning og materialvalg er av ukjent utførelse, og det må derfor påregnes lavere lydisolasjon og andre branntekniske egenskaper enn det som forventes i nyere bygg. leiligheten ble omfattende oppgradert i 2017 og det er ukjent om lyd- og brannisolering av leiligheten ble oppgradert.

## TOMTEFORHOLD

### Andre tomteforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart. Selv om eiendommen ligger utenfor kartlagt støysone, kan støy fra trafikk eller andre nærliggende støykilder forekomme. Det er ikke foretatt støymålinger i forbindelse med rapporten.

## 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:**

• Entredøren mot felles korridor/trapperom fremstår som en lett dørkonstruksjon. Det ble ikke registrert synlig merking eller fremlagt dokumentasjon som bekrefter dørens brann- og røyklassifisering. Leiligheten skal normalt utgjøre en egen branncelle mot fellesarealet. Dersom døren ikke tilfredsstiller nødvendig brann- og røyklassifisering, kan dette medføre økt risiko for spredning av brann og røyk til rømningsveien. Dørens klassifisering bør dokumenteres eller undersøkes nærmere, og døren må skiftes dersom nødvendige egenskaper ikke kan bekreftes.

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

• Varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel og stikkontakt. Løsningen var vanlig på installasjonstidspunktet, men avviker fra dagens anbefalte løsning med fast elektrisk tilkobling. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader ved tilkoblingen på befaringsdagen.

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

# Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Tilkobling med støpsel kan over tid medføre risiko for varmgang i støpsel og stikkontakt. DSB anbefaler fast elektrisk tilkobling av varmtvannsberedere.

• Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling av autorisert elektroinstallatør

# 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

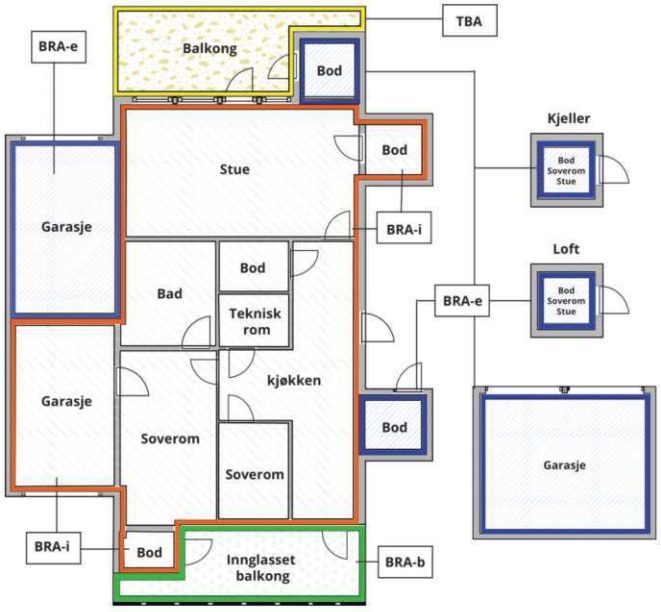
## Hva er måleverdig areal?

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

## Aksjeleilighet|H0202

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 9 | | 9 | |
| 2. Etasje | 64 | | | 64 | 8 |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **64** | **19** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **83** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Bod, bod/hobbyrom | |
| 2. Etasje | Gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom | | |
| Kjeller | | Bod 1, bod 2 | |

**Kommentar**

Balkong (ca. 8 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.
Bod 1 (ca. 6 m²), Bod 2 (ca. 4 m²) i kjeller er medtatt i arealberegningen som BRA-e.
Bod (ca. 2 m²) og bod/hobbyrom (ca. 7 m²) på loft er medtatt i arealberegningen som BRA-e.

Det informeres om at rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Vurderingen er basert på rommenes nåværende bruk slik de fremsto ved befaring. Det forelå ingen tegninger, og disse ble heller ikke fremlagt. Uten slik dokumentasjon kan takstmannen ikke verifisere om rominndeling og bruk avviker fra, eller samsvarer med, godkjente tegninger.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.9.2026 | Njål Magne Kristiansen | Takstingeniør |
| | Bjørg-Irene Erlandsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 28 | 863 | | 0 | 2978.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Oddagata 35 B

**Hjemmelshaver**
As Nybygg

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører |
|---|---|---|---|
| /As Nybygg | 962253059 | | |

## Innskudd, pålydende mm

**Aksjenummer**
23

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i Oddagata, i Haugesund.
Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse i fra ulike byggeperioder.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Haugesund sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Leiligheten ligger på felles eiertomt. Tomten er pent opparbeidet med plen og gruset/singlet gårdsrom.

**Tinglyste/andre forhold**

Det ble ikke fremvist ferdigattest for boligen. Det er usikkert om denne finnes.

Eiendommen og bygningene eies av boligaksjeselskapet. Vedlikehold av yttervegger, taktekking og øvrige felles bygningsdeler er derfor normalt selskapets ansvar. Aksjeeieren har bruksrett til boligen, men den nærmere fordelingen av vedlikeholdsansvaret følger av selskapets vedtekter og eventuell leie- eller bruksrettsavtale.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig, hvor den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje.
Leiligheten har en praktisk planløsning og disponerer to boder i kjeller og en bod på loft, samt ett hobbyrom på loft.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 08.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger ble ikke fremvist på befaring. Usikker på om disse finnes. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 14.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 14.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

# Forutsetninger

og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og for å unngå skade på inventar og innredning. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der dette var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

For leiligheter og boliger i sameie/borettslag er vurderingene i denne rapporten begrenset til de bygningsdeler og installasjoner som naturlig hører til den aktuelle boenheten. Utvendige konstruksjoner og fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og omfattes normalt ikke av denne rapporten.

Rapporten bygger på de opplysninger som ble gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er utelatt eller uriktige, kan dette ha betydning for vurderingene og de konklusjoner som er gitt.

Eier/oppdragsgiver har hatt anledning til å kontrollere faktiske opplysninger i rapporten før oversendelse.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling | Oppdragsnr. | 314260151 |
| Addresse | Oddagata 35 B | | |
| Postnr. | 5519 | Sted | HAUGESUND |
| Selgers navn | Bjørg-Irene Erlandsen | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

05/2021

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

5,5

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

KLP

**Polise/avtalenr.:**

145226309

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skifte av baderomsvifte

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura med beskrivelse av utført arbeid

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Gjennomført arbeid på pipe beslag i regi av aksjelaget i perioden 2021-2024

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Arbeidet ble utført i regi av aksjelaget. Opplysninger om utførende firma og tidspunkt kan innhentes fra aksjelaget.

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er en synlig, loddrett sprekk i flisene på kjøkkenveggen mellom kjøkkenbenken og overskapene.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Vanninntrenging ved loftsvindu, med fuktpåvirkning på panel i loftsrom og foring ved kjøkkenvindu. Følges opp av aksjelaget og arbeidet er planlagt igangsatt i høst. Tegn til fuktpåvirkning nederst på terrassedør, ikke nærmere undersøkt eller utbedret.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Service varmepumpe

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura fra ditt miljø

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Avtalt at boenheter i huset foretar vedlikehold og kostnadder av parkering/gårdstun.

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Balkong, vinduer og dører

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Maur i sørevegg (ved loftsrom og kjøkken). Anticimex har vært på befaring. Planlagt utbedring av recover i regi av aksjelaget i høst.

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.09.2026

Signert av *Bjørg-Irene Erlandsen*

Initialer selger:
B E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Oddagata 35B

Nabolaget Rågan/Tolgetjørn - vurdert av 17 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hauge skole (1-7 kl.)<br>219 elever, 13 klasser | 11 min<br>1 km |
| Solvang skole (1-7 kl.)<br>318 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Gard skole (1-7 kl.)<br>421 elever, 22 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.)<br>594 elever, 22 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| HTG-U (8-10 kl.)<br>77 elever, 6 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Skeisvang videregående skole<br>590 elever, 21 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Haugesund Toppidrettsgymnas<br>300 elever, 10 klasser | 9 min<br>0.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vardhallen<br>Linje 202 | 2 min<br>0.1 km |
| Haugesund Karmøy | 20 min |
| Bergen Flesland | 96.6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skåre Fus barnehage (0-5 år)<br>82 barn | 12 min<br>1 km |
| Kyvikdalen barnehage (0-5 år)<br>86 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Presthaug Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Solvang | 4 min |
| Kiwi Gard | 9 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Gard Senteret | 15 min |
| Apotek 1 Gard Haugesund | 15 min |
| Haugesund Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vard klubbhus - fotballhall | 3 min |
| Haugarhuset ballbinge | 3 min |
| Trimeriet Haugesund | 3 min |
| Actic Haraldshallen | 5 min |

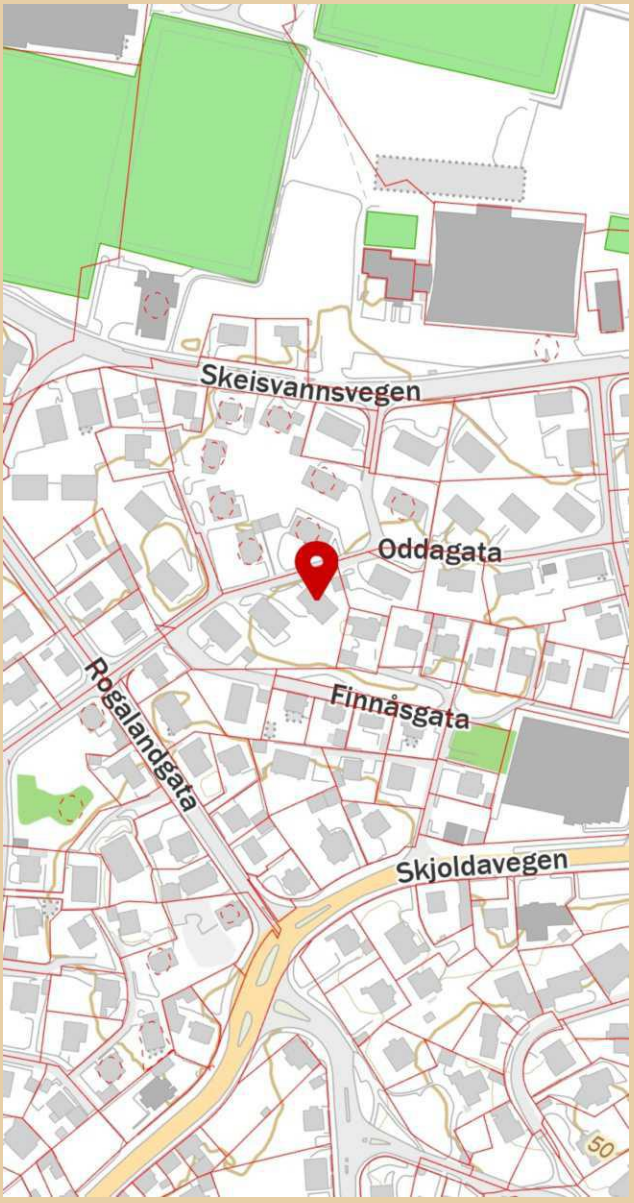
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

**Gateparkering**
Lett 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# Oddagata 35B

Nabolaget Rågan/Tolgetjørn - vurdert av 17 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hauge skole (1-7 kl.)<br>219 elever, 13 klasser | 11 min<br>1 km |
| Solvang skole (1-7 kl.)<br>318 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Gard skole (1-7 kl.)<br>421 elever, 22 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.)<br>594 elever, 22 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| HTG-U (8-10 kl.)<br>77 elever, 6 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Skeisvang videregående skole<br>590 elever, 21 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Haugesund Toppidrettsgymnas<br>300 elever, 10 klasser | 9 min<br>0.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vardhallen<br>Linje 202 | 2 min<br>0.1 km |
| Haugesund Karmøy | 20 min |
| Bergen Flesland | 96.6 km |

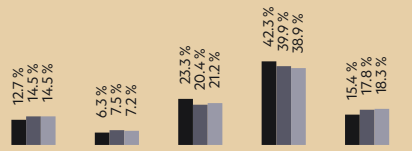
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skåre Fus barnehage (0-5 år)<br>82 barn | 12 min<br>1 km |
| Kyvikdalen barnehage (0-5 år)<br>86 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Presthaug Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Solvang | 4 min |
| Kiwi Gard | 9 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rågan/Tolgetjørn | 881 | 463 |
| Haugesund | 49 898 | 24 645 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Høflige 66/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vard klubbhus - fotballhall | 3 min |
| Haugarhuset ballbinge | 3 min |
| Trimeriet Haugesund | 3 min |
| Actic Haraldshallen | 5 min |

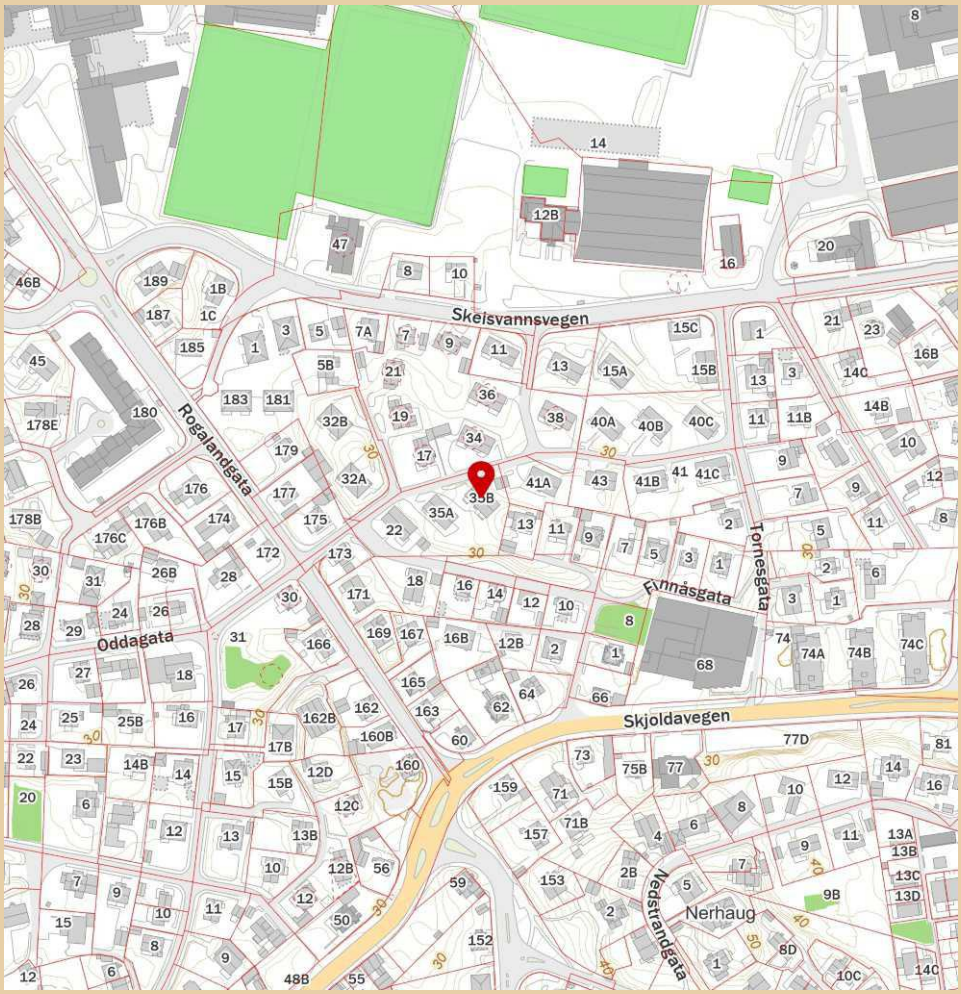
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

—

**Gateparkering**
Lett 86/100




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

# Oddagata 35B

Nabolaget Rågan/Tolgetjørn - vurdert av 17 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Hauge skole (1-7 kl.)<br>219 elever, 13 klasser | 11 min<br>1 km |
| Solvang skole (1-7 kl.)<br>318 elever, 14 klasser | 12 min<br>1 km |
| Gard skole (1-7 kl.)<br>421 elever, 22 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.)<br>594 elever, 22 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| HTG-U (8-10 kl.)<br>77 elever, 6 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Skeisvang videregående skole<br>590 elever, 21 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Haugesund Toppidrettsgymnas<br>300 elever, 10 klasser | 9 min<br>0.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Vardhallen<br>Linje 202 | 2 min<br>0.1 km |
| Haugesund Karmøy | 20 min |
| Bergen Flesland | 96.6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Skåre Fus barnehage (0-5 år)<br>82 barn | 12 min<br>1 km |
| Kyvikdalen barnehage (0-5 år)<br>86 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Presthaug Fus barnehage (0-5 år)<br>81 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Solvang | 4 min |
| Kiwi Gard | 9 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

| | |
|---|---|
| Gard Senteret | 15 min |
| Apotek 1 Gard Haugesund | 15 min |
| Haugesund Vinmonopol | 17 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vard klubbhus - fotballhall | 3 min |
| Haugarhuset ballbinge | 3 min |
| Trimeriet Haugesund | 3 min |
| Actic Haraldshallen | 5 min |

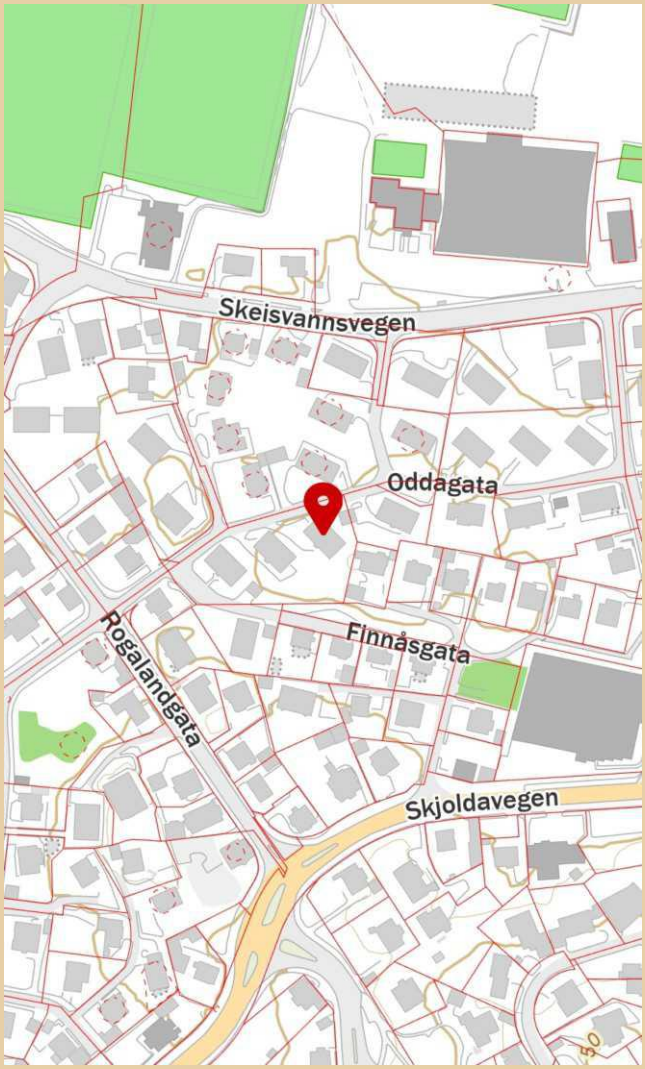
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

**Gateparkering**
Lett 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående




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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AS Nybygg | | **Vår ref.:** | 2168/23 | **Fødselsdato eier:** | 23.07.1995 |
| ODDAGATA 35 B | | **Type:** | Frittstående bolig A/S | | |
| 5519 HAUGESUND | | **Eiere:** | Bjørg-Irene Erlandsen | | |
| **Organisasjonsnr:** | 962 253 059 | **Aksje:** | 23 | **Aksjeboenhetsnr:** | 23 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 606**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Fellesutgifter | 2 606 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 54 031 | Gjeld siste årsoppg.: | 55 564 |
| Klient ajourf. lån: | 1 296 767 | Klient gj. s. årsoppg.: | 1 333 549 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408207907, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 183.4

Saldo per 15.09.2026: 1 296 767

Andel av saldo: 54 032

Første termin/første avdrag: 20.10.2021 ( siste termin 20.11.2041 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Robin Alexander Øyvind Lundkvist Gard |
| Adresse: | ODDAGATA 35 B |
| Postnr/-sted: | 5519 HAUGESUND |
| Telefon: | Mob.: 98636996 |
| E-post: | nybygg@mittvestbo.no |
| Webside: | www.haubo.no |

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 55 564 | Andre inntekter: | 56 |
| Annen formue: | 14 871 | Utgifter: | 3 215 | | |

## 7: Pålydende

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Pålydende: | 6 000 | Opprinnelig innskudd: | | | |
| Aksjenr: | 23 | Partialobligasjonsnr: | | Aksjeboenhetsnr: | 23 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1948 |
| Gårds/bruksnr: | 28/863 |
| Bygningstype: | Korsdelt firemannsbolig |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP588400 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 17.11.1948 | Første innflytting: | 17.11.1948 | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Elektrisitet og pipe | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Uspesifisert parkering () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 168-001 | | |

Fasiliteter:

Borettslaget har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AS Nybygg | **Vår ref.:** | 2168/23 | **Fødselsdato eier:** | 23.07.1995 |
| ODDAGATA 35 B | **Type:** | Frittstående bolig A/S | | |
| 5519 HAUGESUND | **Eiere:** | Bjørg-Irene Erlandsen | | |
| **Organisasjonsnr:** 962 253 059 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Feil på terrasse må utbedres og feilkobling strøm må rettes. Ta kontakt med HAUBO for mer informasjon.

Annen informasjon:

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

**Sted:_____ Dato:_____**

_____

Bjørg-Irene Erlandsen

Andelseiers underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Nybygg mandag 18.05.2026 kl. 17:00 - Digitalt på MinSide.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall aksjer inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

**Vedtak:**

Antall aksjer: 3

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter.

Total antall stemmer: 3

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagorden tas til godkjenning.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt: Linn Samuelsen

### 1.4 Valg av referent

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Linn Samuelsen

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Robin Gard

## 2. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetning 2025 er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes og revisjonsberetningen skal tas til orientering.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

**Vedtak:**

Regnskapet for 2025 ble godkjent.

## 3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styret foreslår samme godtgjørelse som i fjor.

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 3
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

**Vedtak:**

14.000 kr til styreleder

5.000 kr til styremedlemmer

## 4. Valg

### 4.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlem.

**Valg av medlem for Styret i A/S Nybygg**

- Vincent Eriksen (Gjenvalg) - 3 stemmer

**Vedtak:**

Styremedlem (gjenvalgt for 1 år - 2027): Vincent Eriksen

## 4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges to varamedlemmer.

**Valg av varamedlem for Styret i A/S Nybygg**

- Thomas V. Eriksen (Gjenvalg) - 3 stemmer
- Kjersti Marie Nordskog (Gjenvalg) - 3 stemmer

**Vedtak:**

Varamedlem (gjenvalgt for 1 år): Kjersti Nordskog
Varamedlem (gjenvalgt for 1 år): Thomas V. Eriksen

## 4.3 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**

- Styreleder (ikke på valg - 2027): Robin Gard
- Styremedlem (gjenvalgt for 2 år - 2028): Vincent Eriksen
- Styremedlem (ikke på valg - 2027): Morten Sjursen
- Varamedlem (gjenvalgt for 1 år - 2027): Thomas V. Eriksen
- Varamedlem (gjenvalgt for 1 år - 2027): Kjersti Marie Nordskog

Møtet ble hevet 31.05.26 kl. 17:00. Alle vedtak var enstemmig om annet ikke fremgår av protokollen.

# Protokoll for AS Nybygg

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Linn Samuelsen (sign.) | 03.06.2026 |
| Protokollvitne | Robin Alexander Øyvind Lundkvist Gard (sign.) | 01.06.2026 |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Nybygg torsdag 10.04.2025 kl. 18:00 - Vestbo sine lokaler i Kirkegt. 130 (møterom stort).

## 1. Konstituering

**Vedtak:**

1.1 Fremmøte:

3 fremmøtte hvorav 3 aksjer representert med stemmerett samt 1 fullmakt som til sammen blir 4 aksjer representert med stemmerett. I tillegg møtte Tove Rød fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Tove Rød
Sekretær: Tove Rød

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

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Vincent Eriksen

## 2. Årsoppgjør og revisjonsberetning

**Vedtak:**

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

## 3. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

**Vedtak:**

Styreleder kr. 11.000,- + 3.000,- tilsammen kr. 14.000,-
Styremedlemmer kr. 5.000,-
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

## 4. Valg

**Vedtak:**

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (valgt for 2 år/2027): Robin Alexander Ø. Gard
Styremedlem (ikke på valg/2026): Vincent Eriksen
Styremedlem (valgt for 2 år/2027): Morten Sjursen
Varamedlem (valgt for 1 år): Kjersti Nordskog
Varamedlem (valgt for 1 år): Thomas V. Eriksen

Valgkomite: Styret

Møtet hevet kl. 18.10 Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

# Protokoll for AS Nybygg

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Tove Rød (sign.) | 11.04.2025 |
| Protokollvitne | Vincent Eriksen (sign.) | 10.04.2025 |

# Ordensregler AS Nybygg

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres oppmerksom på og overholder dem. Prøv gjerne å løse små konflikter innad i huset før styret kontaktes. Mye kan løses med en prat.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på andre beboere, og som kan forstyrre nattesøvnen. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–08:00. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, må beboere varsles i god tid. Banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates på hverdager klokken 08:00–20:00 og lørdag klokken 10:00–18:00.

## 3. Fellesarealer

- Fellesdører (ytterdør og kjellerdør) skal alltid være låst.
- Til hver leilighet hører det til med ettersyn av lyspærer og det elektriske anlegget i fellesområdet. Det er ansett som mislighold dersom dette ikke blir fulgt. Gjør deg kjent med hvilke lys på fellesområdet din leilighet er ansvarlig for. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller dersom ikke annet er avtalt i huset.
- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på fellesarealene
- Fellesarealer skal generelt sett holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne og skal ryddes/vaskes etter bruk
- Barnevogner og sykler og lignende plasseres på angitte plasser
- Kast KUN toalettpapir i toalettene. Annet kan skape tette rør og store kostnader.
- Styret skal søkes før evt. plassering av container på fellesområdet
- Ved bruk av vaskemaskin i felleskjeller må lo og sluk rengjøres jevnlig.
- Skru igjen kranen etter bruk i vaskekjeller, også når de er koblet til vaskemaskiner.
- Kraner utendørs skal stenges etter bruk og sikres for frostsprengning om vinteren.
- Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Last ned HIM sin app for hentekalender. Papp/papir, glass/metall og matavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Plast legges i plastsekker og henges på den blå søppelkassen (knyt en plastpose på denne om du er tom for sekker så gir HIM deg nye). Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller andre steder på fellesområdet da dette kan tiltrekke rotter og mus.
- Klesvask som henges på loft må ikke være dryppende våte

## 4. Kjøring og parkering

Dersom aksjelaget har innført bestemte områder for parkering benyttes disse. Pass på at utrykningskjøretøy har plass til å komme forbi. Avskiltede biler skal ikke stå på området. Garasjer skal ikke blokkeres.

## 5. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Andelseieren skal søke styret om inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp levegger, altaner, varmepumpe eller lignende. Fjerning av bærevegg, eller andre strukturelle, endringer inne i andelen skal også søkes om.

- Boligen må være tilstrekkelig oppvarmet ved fravær for å unngå frostskader
- Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet
- Meld alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Skader eller mangler i boligen må utbedres så raskt som mulig
- Begrense skader, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje
- Meld straks fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen
- Ventiler på kjøkken/bad bør holdes åpne for å unngå kondensskader/ muggdannelse
- Ved salg skal styreleder varsles og ny eier skal ikke få nøkler før en offisiell godkjenning fra styret foreligger. Selger må ta med alle private eiendeler fra fellesområder, hvis ikke blir fjerning av dette fakturert til selger.
- Styret skal søkes før evt. utleie i henhold til vedtektene
- Gårdsplasser, porter og trappeavsatser skal til enhver tid holdes ryddig.

## 6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier har fått tillatelse fra naboer og søknad godkjent av styret. Dyrehold skal ikke sjenere noen. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig til styret.

## 7. Brannvern

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr på fellesområdet, eller noe brannfarlig oppdages må dette umiddelbart meldes til styret. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år og må testes jevnlig. Alle skal ha godkjente brannslukkingsapparatet lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ha gjerne komfyrvakt og en boks med brannslukningsskum på kjøkkenet. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## 8. Andre bestemmelser

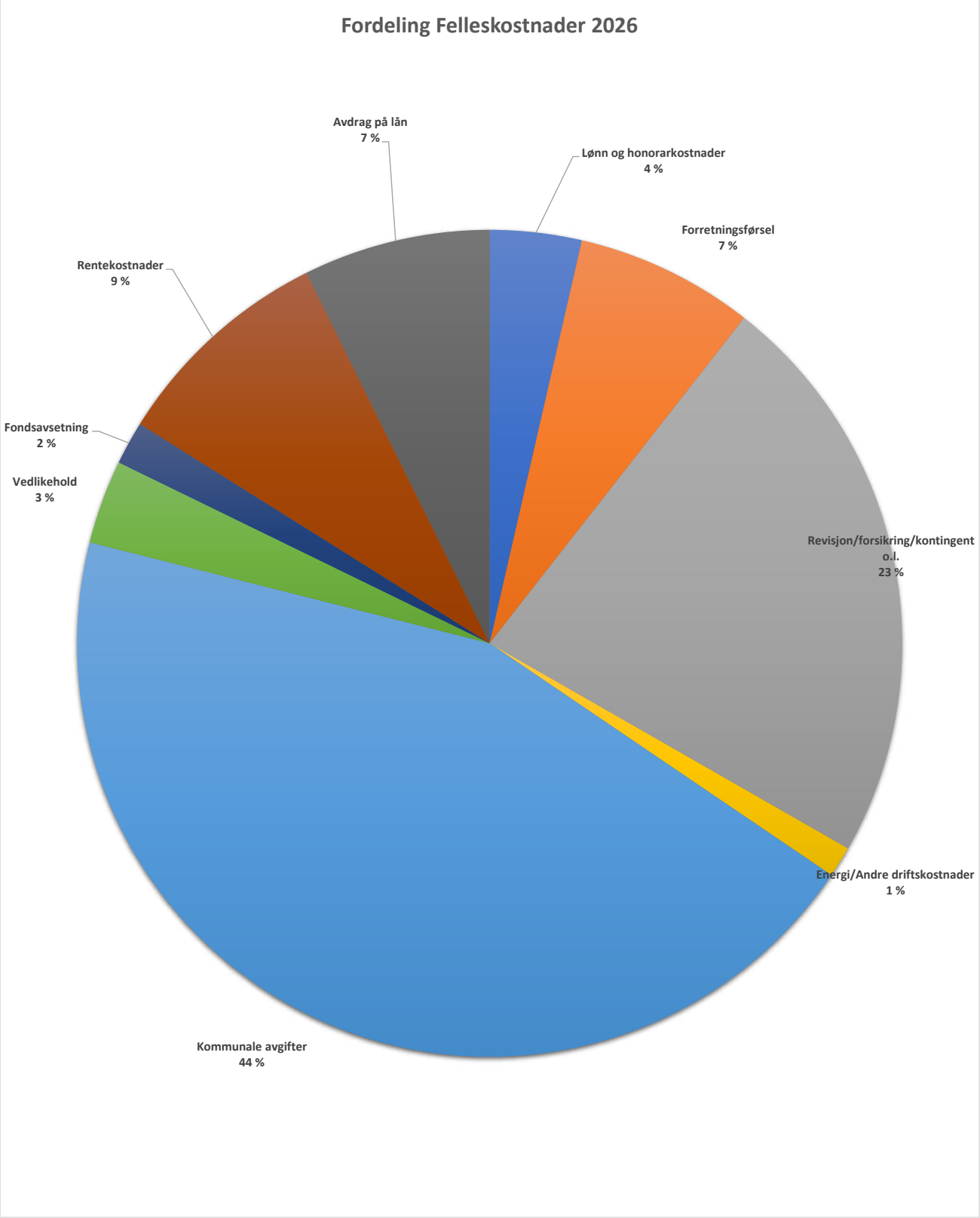
Det må være intern enighet i, og mellom, husene angående vask av trapper og vedlikehold av utearealene slik som klipping av plen/hekk og lignende. Som ny andelseier har du ansvar for å kontakte de andre i huset for å vite hvordan den interne enigheten er.

## 9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner slik som beskrevet i vedtekter. Klager sendes skriftlig til nybyggas@gmail.com

# 2168 AS Nybygg

**Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett**



# VEDTEKTER

## AS Nybygg Org. 962 253 059

## § 1 Firma og formål

1.1 Borettslagets formål er å skaffe aksjeeierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg.

Beliggenhet, forretningsadresse:

1.2. Aksjelaget AS Nybygg ligger i Oddagaten 35 A og 35 B, Finnåsgaten 18 og 22, Rogalandsgaten 171 og Djupaskarveien 36 D.

1.3. Forretningsadresse: Haraldsgaten 75, 5528 Haugesund

## § 2 Aksjer og aksjeeiere.

2.1 Aksjens pålydende er kr. 6.000,-. Lagets samlede antall aksjer er 24 a kr. 6.000,-.. Aksjekapitalen er kr. 144.000,-.

2.2 Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i aksjelaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en 1 aksje.

2.3 Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av aksjelagets vedtekter og ordensregler

2.4 Bare personer som bor eller som skal bo i boligen skal bli sameier i aksje.

2.5 Dersom flere eier en aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen.

2.6 En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal blir gyldig overfor aksjelaget.

2.7 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med vedtektene.

2.8 Nekter styret å godkjenne erververen som aksjeeier, må meldingen om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter søknaden om godkjenning kom fram til aksjelaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.

2.9 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt fra styret eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

## § 3 Borett og bruksoverlating.

3.1 Hver aksje gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

3.2 Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3.3 Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bolig og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

3.4 En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

3.6 Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.

3.7 Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen dersom: Aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år. Aksjeeieren er en juridisk person. Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

3.8 Aksjeeieren som bor fast i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

3.9 Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor aksjelaget.

## § 4 Vedlikeholdsplikt

**4.1 Aksjeeierens vedlikehold.**

**4.1.1** Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, påbygg (levegg/altan), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør (antenner/parabol), inventar, utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

**4.1.2** Det elektriske anlegget i fellesområdene er fordelt på leilighetene. Den enkelte aksjeeier er pålagt å skiftelyspærer til «sine» lamper og til at kursene som går til fellesområdet er påskrudd.

**4.1.3** Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, påbygg (levegg/altan), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør (antenner/parabol), varmekabler, inventar, utstyr inklusive, varmtvannsberedere og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

**4.1.4** Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til aksjelagets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger og lignende.

**4.1.5** Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

**4.1.6** Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført av innbrudd og uvær.

**4.1.7** Det forutsettes av alt arbeid utføres på en fagmessig forsvarlig måte og/eller etter gjeldende forskrifter. Dokumentasjon sendes til styret etter at jobben er utført. Fjerne bærevegger, bygge balkong eller levegg, sette opp antenner, sette inn varmepumpe og andre inngripende endringer i fasade og bygningsmasse skal søkes om.

**4.1.8** Den enkelte aksjeeier plikter å sørge for å ha minst én fungerende brannvarsler i egen leilighet. Denne er aksjeeier pliktet til å jevnlig teste og bytte batterier på minst en gang i året. Aksjeeiere har ikke lov til å fjerne eller sette brannvarslere i fellesarealer ut av funksjon. Aksjeeiere er pliktige til å skriftlig underrette styret umiddelbart dersom de oppdager eller mistenker funksjonsfeil ved brannvarslere i fellesområdet, hvis nødutgang ikke er lett tilgjengelig eller hvis noe brannfarlig oppdages.

**4.1.9** Oppdager aksjeeieren skade i boligen som aksjelaget er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til aksjelaget. Aksjeeier er også pliktet til å gi styret beskjed om skade i bolig kan få følger for resten av bygget.

**4.1.10** Aksjelaget og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5-13 og §5.15.

### 4.2 Aksjelagets vedlikeholdsplikter

4.2.1 Aksjelaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen aksjeeier.

4.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal aksjelaget holde ved like. Aksjelaget har rett til å føye nøye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

4.2.3 Aksjelagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i værende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4.2.4 Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at aksjelaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

4.2.5 Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjelaget ikke oppfyller sine plikter jfr. Borettslagsloven § 5-18.

## § 5 Pålegg om salg og fravikelse

1. Aksjeeieres brudd på sine forpliktelser overfor aksjelaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet ~~anses~~ manglende forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene.

2. Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan aksjelaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig ~~opp~~ og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve aksjen solgt.

3. Medfører aksjeeierens, eller brukerens, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller ~~aksjeeierens eller brukerens oppførsel~~ er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## § 6 Styret og dets vedtak

6.1 Aksjelaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.
6.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Styremedlem, styreleder og varamedlem kan gjenvelges. Styremedlemmer må være myndige.
6.3 Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
6.4 Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommene og skal lede virksomheten i samsvar med loven, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjoner.
6.5 Styreleder skal innkalle til styremøter så ofte som det trengs og sørge for at aktuelle saker behandles og følges opp. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
6.6 Styret skal føre-referat fra styremøter over styresakene og dette skal sendes ut i etterkant av møtet og godkjennes av de fremmøtte styremedlemmene.
6.7 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede fysisk eller elektronisk. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
6.8 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
    1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
    2. Å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
    3. Salg eller kjøp av fast eiendom.
    4. Å ta opp lån som skal sikres med prioritet foran innskuddene.
    5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
    6. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller andre utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesomkostningen.
    7. Endringer i selskapets vedtekter
6.9 Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad om de tegner dets navn.

## § 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Felleskostnader skal være det samme for alle aksjeeiere. Eventuell leie av garasje vil komme i tillegg.

### 7.2 Selskapets pantesikkerhet

Selskapet krav på panterett i aksjen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

## § 8 Generalforsamlingen

8.1 Den øverste myndighet i aksjelaget utøves av generalforsamlingen.
8.2 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
8.3 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
8.4 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
8.5 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Saker som en aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 8-3.
8.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Godkjenning av evt. årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskapet.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt av revisor.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8.7 Forslag om endringer i vedtekter skal stå i innkallelsen. Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen og krever tilslutning fra minst to tredjedeler av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.
8.8 Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
8.9 Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en aksjeeier. For andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
8.10 Foruten saker som er nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
8.11 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
8.12 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
8.13 Oppløsning: Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

## § 9 Diverse

9.1. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
9.2. Ingen kan selv, eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

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

9.4. Forsikring
Ved skader som ligger innenfor andelseiers kontrollansvar, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets totalforsikring benyttes.

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

9.6. Endringer i aksjelagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

9.7. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven og lov om borettslag.

**********

Vedtektene sist revidert dato: 09.03.2021 og vedtatt på generalforsamling 19.04.2021

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AS Nybygg onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

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

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 3
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

**Vedtak:**

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.
Vedtak: Antall fremmøtte 6 hvorav 6 med stemmerett og 0 fullmakt som til sammen blir 6 stemmer.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Ana Maria Horjea
Sekretær: Ana Maria Horjea

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

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Robin Alexander Øyvind Lundkvist Gard

## 2. Endre revisor

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

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

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

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

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

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

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

**Resultat etter avstemning av beslutningssak**

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 4

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

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

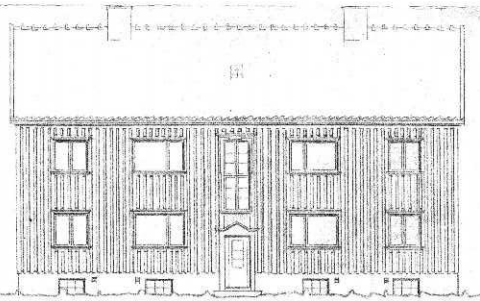
Møtet ble hevet 09.11.25 kl. 23:59. Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

# Protokoll ekstraordinært møte for AS Nybygg

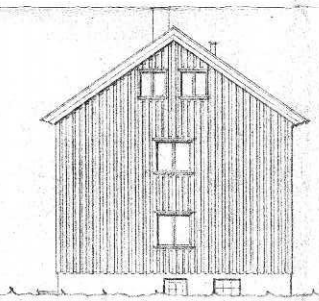
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ana Maria Horjea (sign.) | 13.11.2025 |
| Sekretær | Ana Maria Horjea (sign.) | 13.11.2025 |
| Protokollvitne | Robin Alexander Øyvind Lundkvist Gard (sign.) | 14.11.2025 |

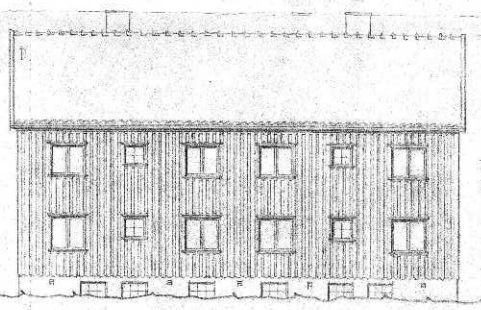
MOT VEST



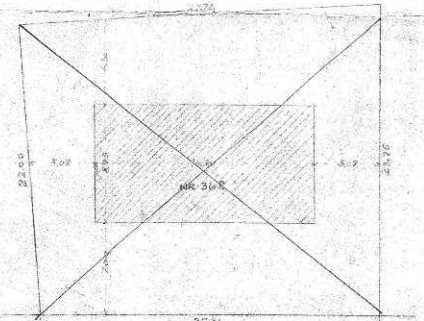
MOT SYD OG NORD



MOT ØST



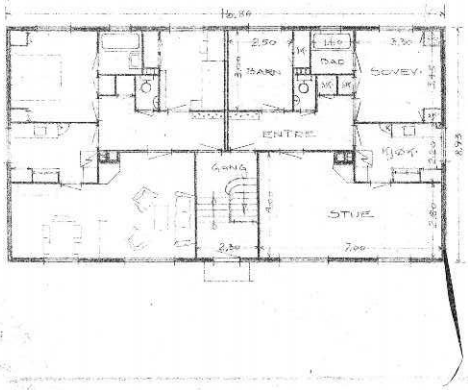
SITUASJONSPLAN 1:1000 - 1:1200



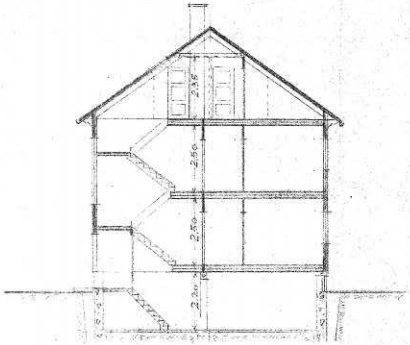

23/6 1948

Fremlagt
Haugesunds Bygningsråd
Sak nr. 98

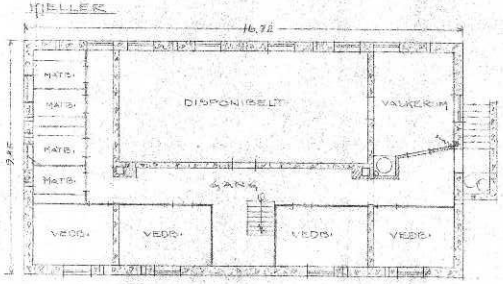
2. ETASJE



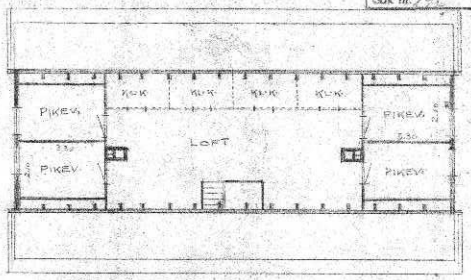

SNITT




KJELLER




LOFTETASJE




1/5 Utbygging av Rønvik 3 på 2
Djupedalsveien 32
NYBYGG 4 MANNS BOLIG
M 1/100 JANUAR 1948 TEGNET DL 1

# 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:**
Oddagata 35 B, 5519 Haugesund
Gnr. 28, Bnr. 863, Haugesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
314260151


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

**Saksbehandler:** Vetle Høystad Rødje

**Telefon / Mobil:** 52 72 11 00 / 455 10 256

**E-post:** vetle.hoystad.rodje@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.

---