PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

SKAGEGATA 36

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Tegninger

Ferdigattest

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	314260206
Addresse	Skagegata 36		
Postnr.	5523	Sted	HAUGESUND
Selgers navn	INGRID VESTVIK NILSEN		

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?

2012

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

20985297

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Fjernet gamle fliser på gulv og vegg i dusjnisjen, sluk ble byttet, veggene i dusjnisjen ble åpnet opp og inspisert, veggene ble gipset på nytt, det ble støpt fall i dusjnisjen, ny membran på gulv og vegg i dusjnisjen, ny terskel, nye fliser på gulv/vegg.

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 ved kopi:

Arbeid utført av Bademiljø Rørlegger Geir Sirnes a/s. Snekkerarbeid av Recover Nordic Haugesund, Membran og fliserarbeider av murerfirma Christian Hetland.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fjernet gamle fliser på gulv og vegg i dusjnisjen, sluk ble byttet, veggene i dusjnisjen ble åpnet opp og inspisert, veggene ble gipset på nytt, det ble støpt fall i dusjnisjen, ny membran på gulv og vegg i dusjnisjen, ny terskel, nye fliser på gulv/vegg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Fjernet gamle fliser på gulv og vegg i dusjnisjen, sluk ble byttet, veggene i dusjnisjen ble åpnet opp og inspisert, veggene ble gipset på nytt, det ble støpt fall i dusjnisjen, ny membran på gulv og vegg i dusjnisjen, ny terskel, nye fliser på gulv/vegg.

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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:

Kjellesvik skiftet tak og renner

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:

Kontakt borettslaget

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

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Fasaden ble malt 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kontakt borettslaget

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

Beskrivelse:

Fukt i grovkjeller, bruker luftavfukter som står på 24 timer i døgnet for å holde rommet tørt.

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

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

Soverom mot vest er oppgradert i 2025 av Helgesen og Løvås Elektro AS med nytt ledningsnett og nye stikk-kontakter.

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:

Dokumentene finnes digitalt i boligmappa.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Norsk Klimasenter

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Sjekket trykk, temperatur, filter, innedel, utedel, lager + rens på anlegget.

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

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)?:

Har selvstendig vedlikeholdsansvar for ytre vedlikehold/maling av terrasse og innsiden av balkong.

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.08.2026

Signert av *INGRID VESTVIK NILSEN*

Initialer selger:
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skagegata 36 , 5523 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 38, bnr. 41

Aksjenummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1372 **Eiendomsverdi ref nr:** ND1892

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026082

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

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1951 med kjeller, 1. og 2. etasje samt loft/hems. Det er offentlig, avgiftsfri parkering langs vei.

Boligen fremstår med gjennomgående normal standard sett i forhold til alder, bruk og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Bygningen er generelt godt vedlikeholdt, men har naturlige aldrings- og slitasjeforhold som må forventes for en bolig fra denne perioden.

Bygninger fra 1950-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav når det gjelder blant annet konstruksjonsoppbygning, isolasjonsnivå, lydforhold, branntekniske løsninger og tekniske installasjoner. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til gjeldende standard og bygger på alder, registrert slitasje, observerte forhold, faglige skjønnsvurderinger og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen.

I boliger fra denne perioden må det forventes enkelte skjevheter i konstruksjonene og stedvis knirk i gulvene. Vinduer og ytterdører er hovedsakelig av eldre dato, og utskifting av enkelte enheter må påregnes.

I kjelleren ble det registrert noe kjellerlukt og stedvise saltutslag på vegger mot terreng. Dette indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonene. Kjelleren er utført som grovkjeller, og behovet for tiltak vil i stor grad avhenge av planlagt bruk og ønsket standard.

Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. Løpende vedlikehold, oppgraderinger og fremtidige utskiftninger må derfor påregnes.

Rapporten er basert på en visuell befaring uten destruktive inngrep. Det vises til rapportens enkelte bygningsdeler og tilhørende tilstandsgrader for nærmere beskrivelser og vurderinger. Boligen var møblert og bebodd på befaringsdagen, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Selgers egenerklæring bør også gjennomgås. Ved spørsmål kan undertegnede bygningssakkyndig kontaktes.

Rekkehus - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Takkonstruksjonene er lukket med ukjent oppbygging.
Vegger er oppført i trekonstruksjon, tømret utførelse fra byggeår.
Fasade er kledd med liggende trekledning.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
I grovkjeller er det vinduer i betong med enkelt glass.
Det er to vinduer av PVC i 2. etasje med Isolerglass.
Takvinduet av tre på hems/loft.
Hovedytterdør av tre. Malt utførelse.
Eldre terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Eldre balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Østvendt balkong med utgang fra soverom i 2. etasje.
Vestvendt terrasse med utgang fra stue.
Trapp av betong ved entre. Rekkverk av metall.
Trapp av tre fra plen opp til terrasse.
Det ble på befaringstidspunktet ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller annen dokumentasjon vedrørende byggets fellesdeler.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og laminat på gulver.
Malte plater og malt tapet på mesteparten av vegger.
Himlingsplater, trepanel og malte plater i tak/himlinger.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 1. og 2. etasje og hems/loft.
Gulv av betong i kjeller.
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 boligen, og sotluke er plassert i kjeller. Pipen er fra byggeår, men er rehabilitert med nye røykerør.
Hulltaking i kjeller er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Det er stige/bratt trapp fra soverom opp til sovehems/loft.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger.
Dørblad med glass mellom gang og stue.
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon for hele badet.
Fliser og malte plater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt. Det er oppkant på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler utenfor dusjnisjen.
Lokalt fall mot sluk er målt til ca 11 mm som vurderes tilstrekkelig på gulv i dusjen. Utenfor dusjnisjen er gulvet flatt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, det er nyere plastsluk i gulv med forhøyningsring og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved oppkant er ca. 60 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.

Beskrivelse av eiendommen

Tilgjengelige avløpsrør er av plast og støpejernsrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Avtrekksvifter i fra våtrom og kjøkken.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er hovedsakelig oppgradert i forbindelse med oppussing, men omfanget av arbeidene er ukjent.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. I kjeller ble det registrert gamle brytere og ledninger.
Rekkehus fra 1950-tallet vil naturlig kunne avvike fra dagens krav til brann- og lydisolering mellom boenheter.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført på løsmasser.
Rundt grunnmuren ble det ikke observert bruk av knotteplast. Det var ikke vanlig med drensrør i grunnen ved byggeår.
Gulv av betong i kjeller.
Grunnmur av betong med sparestein. Slemmet utvendig.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra eiendommen, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.
Rundt grunnmuren er det stedvis drenerende masser.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

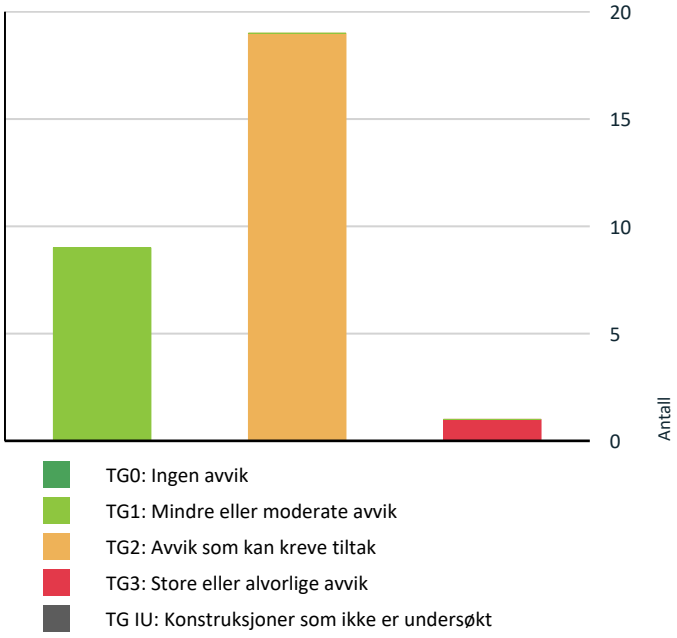
Rekkehus

• 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.

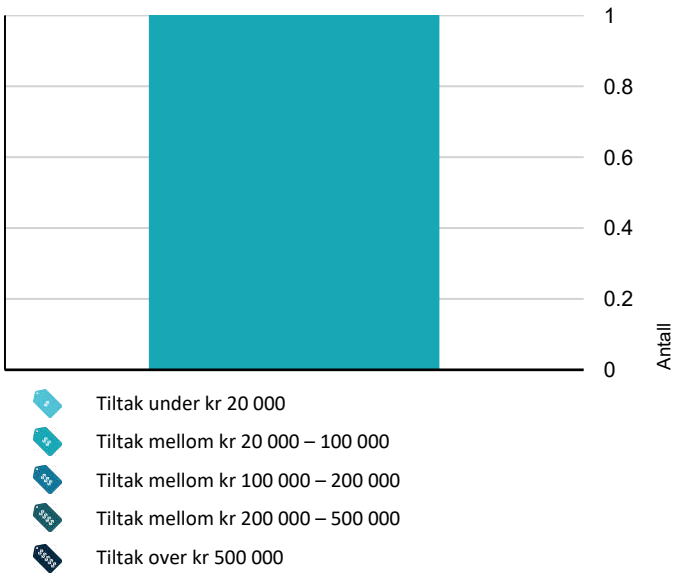
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører - Terrasse	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det kan mangle samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1951

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
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Modernisering	Nytt taktekke med tilhørende takrenner og nedløp
2017	Modernisering	Ny varmepumpe
2013	Modernisering	Ny hovedytterdør
2013	Modernisering	2 stk nye vinduer av PVC i 2. etasje

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk med åser (åsetak).
Takkonstruksjonene er lukket med ukjent oppbygging.
Ifølge opplysninger skal taktekket være fornyet i 2022.

Vurdering av avvik:
• Takkonstruksjonens oppbyggning er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

Takkonstruksjonen er en felles bygningsdel og er gjenbygget/lukket uten direkte inspeksjonsmulighet. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold fra leiligheten og tilgjengelig informasjon. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrenging, lekkasjer eller andre forhold som ga mistanke om svikt i takkonstruksjonen på befaringsdagen. Tilstanden til skjulte konstruksjonsdeler kan ikke verifiseres uten inngrep, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes forhold som ikke var synlige ved den visuelle kontrollen. TG2 er satt på bakgrunn av begrensede undersøkelsesmuligheter og manglende dokumentasjon på konstruksjonens oppbygning.

TG 2 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.
Kledningen bærer preg av å være av nyere dato, det er ukjent når den ble skiftet.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) på vegg ved terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Musebånd er etablert for å redusere risikoen for at skadedyr, insekter og fremmedelementer trenger inn bak kledningen og inn i luftespalten. Manglende utførelse vurderes som et avvik fra anbefalte byggeskikker og TG2 er derfor satt.



Manglende musebånd

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
I grovkjeller er det vinduer i betong med enkelt glass.
Mesteparten av vinduer er fra 1974 og 1987 og har oppnådd en relativt høy alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist en glassruter som er punktert.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Punkterte glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
• Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Vinduene har oppnådd høy alder sett opp mot forventet teknisk levetid. Normal levetid er ca. 20–30 år, men vil variere med kvalitet, materialvalg, værbelastning og utført vedlikehold. Det ble ikke påvist råteskader ved stikktaking i utvalgte vinduer på befaringsdagen. TG2 er satt på bakgrunn av alder og økt vedlikeholdsbehov eller utskifting.

Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll, vedlikehold og overflatebehandling. Lokale reparasjoner eller utskifting må påregnes dersom det oppstår videre skadeutvikling, lekkasje eller fuktskader.


Aldersrelatert slitasje


Slitasje og sprekker i karmer


Vindu i betong med enkelt glass


Topp hengslet vindu med rust som gjør vinduet tregt

TG 1 Vinduer - Takvindu og vinduer i PVC

Beskrivelse

Det er to vinduer av PVC i 2. etasje med Isolerglass i fra 2013.
Takvinduet på hems/loft er fra 2022.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør av tre. Malt utførelse.

Ytterdøren fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflaten har normal bruksslitasje i forhold til alder. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring av beslag og etterjustering av hengsler ved behov.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 3 Ytterdører - Terrasse

Beskrivelse

Eldre terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Årsaken vurderes å være alder, værpåvirkning og fuktbelastning over tid. TG3 er satt på bakgrunn av registrerte råteskader med redusert funksjon og behov for utskifting eller omfattende tiltak.

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: 20 000 - 100 000



Råteskade i dør

TG 2 Ytterdører - Balkongdør

Beskrivelse

Eldre balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Døren er gammel og fremstår med slitasje.

Vurdering av avvik:

• Karmene i døren er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Det er påvist at døren er vanskelig å åpne og lukke.

• Oppbretten på tettesjiktet under balkongdøren er løs og ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at døren må skiftes ut.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.

• Mangelfull innfesting kan føre til at vann trenger inn bak tettesjiktet og videre under dørterskelen. Dette kan over tid medføre fuktskader i terskelområdet og tilstøtende konstruksjoner.

• Oppbretten bør festes og tettes på en fagmessig måte, slik at overgangen mot balkongdøren får tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Det ble ikke registrert synlige tegn til vanninntrenging eller følgeskader på befaringsdagen. Døren er gammel og det må forventes å fornye døren i nær fremtid. Tilstandsgrad 2 er i hovedsak satt på bakgrunn av alder, slitasje og mangelfull innfesting av tettesjiktet som gir økt risiko for fuktinntrenging dersom forholdet ikke utbedres.



Løst tettesjikt under dørterskelen



Aldersrelatert slitasje

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Østvendt balkong med utgang fra soverom i 2. etasje.
Bjelker, bærelag og rekkverk av tre. Malt utførelse på rekkverk.
Tettesjikt av synlig sarnafilbelegg. Avrenning til takrenne uten nedløp.

Vestvendt terrasse med utgang fra stue.
Bjelker, terrassebord, søyler og rekkverk av tre. Malt/beiset utførelse.
Terrasse er fundamentert på punktfundamenter av betong med søylesko.

Terrasse og balkong fremstår generelt med normal slitasje for alder og bærer preg av jevnlig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Terrassekonstruksjonen fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Det ble registrert stedvise råteskader i rekkverket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadene kan utvikle seg videre og over tid redusere rekkverkets styrke og sikkerhet. Ved manglende vedlikehold kan skadeomfanget øke og medføre behov for mer omfattende utskifting.

• Råteskadede deler av rekkverket bør skiftes ut. Terrassekonstruksjonen bør samtidig kontrolleres nærmere for skjulte skader og følges opp med nødvendig rengjøring, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold.

TG2 er satt på bakgrunn av stedvise råteskader i rekkverket og et vedlikeholdsbehov utover det som kan regnes som normal overflateslitasje. Det ble ikke registrert omfattende svekkelser eller tegn til umiddelbar svikt på befaringsdagen.


Stedvis råteskade i rekkverk

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp av betong ved entre. Rekkverk av metall.

Trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre fra plen opp til terrasse.

Trappene har noe slitasje, men vurderes som funksjonelle. Normalt vedlikehold må forventes.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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.

Manglende tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan kan medføre økt usikkerhet knyttet til byggets tekniske tilstand, fremtidige vedlikeholdsbehov og eventuelle kommende kostnader for sameierne.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkett og laminat på gulver.

Gulver er pusset opp etter behov og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte plater og malt tapet på mesteparten av vegger.
Himlingsplater, trepanel og malte plater i tak/himlinger.

Overflater er oppusset etter behov og fremstår med varierende kvalitet, alderstegn og normal bruksslitasje.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv. Overflater er kun enkelt beskrevet ut fra visuell befaring; materialtyper kan være vanskelig å fastslå uten inngrep, og mindre avvik kan forekomme uten særskilt omtale.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillene i 1. og 2. etasje samt mot loft/hems er utført som trebjelkelag. Kjelleren har grovstøpt betonggulv.

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. Noe stedvis knirk i gulvene må også forventes i en bolig fra denne perioden.

Betonggulvet i kjelleren har grovstøpt utførelse og er ikke kontrollert med hensyn til planhet eller høydeforskjeller.

⚠ Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 boligen, og sotluke er plassert i kjeller. Pipen er fra byggeår, men er rehabilitert med nye røykerør i ca 2022. Pipen 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 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulv og vegger er i betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull. Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert kjellerlukt og stedvise saltutslag på vegger mot terreng i kjelleren. Saltutslag oppstår normalt som følge av fuktvandring gjennom murkonstruksjonen og indikerer at veggene periodevis er utsatt for fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Ved vedvarende fuktpåvirkning kan det oppstå misfarging, avskalling og nedbrytning av overflater. Dersom organiske materialer plasseres direkte mot fuktige vegger eller gulv, kan det også utvikles muggsopp og luktproblemer.

• Fuktforholdene bør følges opp over tid, særlig etter perioder med mye nedbør og snøsmelting. Kjelleren bør sikres tilfredsstillende ventilasjon, og fuktømfintlige materialer bør ikke lagres direkte mot vegger eller gulv. Ved økende lukt, saltutslag eller andre tegn til fukt bør årsaken undersøkes nærmere. Tiltak knyttet til drenering, utvendig fuktsikring eller ventilasjon må vurderes ut fra resultatet og ønsket bruk av kjelleren.

Registrert kjellerlukt og saltutslag indikerer fuktvandring og forhøyet fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng. Det ble ikke påvist omfattende skader eller synlig fritt vann på befaringsdagen. TG2 er satt på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner og behov for videre oppfølging. Det er samtidig lagt vekt på at rommene er utført og benyttet som grovkjeller, hvor noe fuktpåvirkning må forventes.



Stedvis saltutslag

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har trapp med vanger, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse. Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav.

Det er stige/bratt trapp fra soverom opp til sovehems/loft.
Vanger og trinn av tre. Malt utførelse.
Trappen har en enkel og bratt utførelse og er ikke egnet for hyppig eller omfattende bruk. Den fungerer likevel etter sin hensikt som intern adkomst til sovehemsen på loftet. Det må påregnes redusert brukervennlighet, særlig ved transport av møbler og andre større gjenstander.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger. Dørblad med glass mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter. Selger opplyser at det ikke er kjent om det tidligere har vært forekomst av skadedyr i boligen. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Det ble ikke påvist spor av gnagere eller andre innsekter ved befaring. Tilstandsgrad 2 er satt da kledningen mangler musesperre på vegg ved terrasse og det foreligger risiko for gnagere så lenge denne mangler.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon for hele badet.

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 opplysninger fra eier/selger er deler av våtrommet utenfor dusjnisjen fra ca. 2011. Dusjnisjen ble rehabilitert i 2018 som følge av en lekkasje ved sluket. Arbeidene i dusjnisjen skal være fagmessig utført, og det foreligger en beskrivelse av det utførte arbeidet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ikke dokumentasjon på hele utførelsen av våtrommet. Det ble fremvist dokumentasjon på arbeidet utført i dusjnisjen som vurderes å være tilstrekkelig.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og malte plater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Det er oppkant på gulv i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler utenfor dusjnisjen.
Lokalt fall mot sluk er målt til ca 11 mm som vurderes tilstrekkelig på gulv i dusjen. Utenfor dusjnisjen er gulvet flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet, eventuelt anbefales det å installere vannstoppesystem på del av rommet uten sluk.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Dusjnisjen er utført med en oppkant som holder dusjvannet innenfor dusjsonen. Gulvet og oppkanten i dusjnisjen ligger imidlertid høyere enn gulvet i resten av våtrommet. Sluket vil derfor i praksis bare betjene dusjsonen.

Ved en eventuell lekkasje eller vannsøl fra servant, toalett eller andre installasjoner utenfor dusjnisjen vil vannet ikke kunne renne uhindret til sluket. Dette øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet og kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. TG2 er satt fordi oppkanten hindrer lekkasjevann fra resten av våtrommet i å finne veien til sluket.



Oppkant som forhindrer eventuelt lekkasjevann å nå sluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, det er nyere plastsluk i gulv med forhøyningsring og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved oppkant er ca. 60 mm.



Sluk med forhøyningsring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Baderomsinnredningen fremstår med normal bruksslitasje og enkelte mindre merker, vurdert som forventet sett i forhold til alder og bruk. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eventuelle lekkasjer fra sisterne kan bli skjult over tid, noe som kan medføre fuktskader i konstruksjonen før forholdet oppdages.

• Det anbefales å etablere løsning for lekkasjevarsling eller gjøre konstruksjonen mer tilgjengelig for inspeksjon ved fremtidig oppgradering av badet.

Forholdet skyldes at badet er utført etter eldre byggeskikk hvor løsning for lekkasjeindikasjon ikke var etablert. Tilstandsgrad 2 er valgt da løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse og gir økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstrekkelig ventilasjon på våtrom forutsetter både avtrekk og tilluft. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilasjonen og føre til økt fuktbelastning i rommet. TG2 er satt på bakgrunn av manglende tilluft under/over dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: under 7.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate og oppvaskkum i metall.
Integrerte hvitevarer: platetopp og stekeovn.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje uten forhold som har betydning for funksjon. Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilgjengelige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i benkeskap i kjøkken og bad. Samt kjeller.
Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrøropplegget fremstår delvis fornyet over tid. Installasjonene består av rør og koblinger av varierende alder og materialtype, noe som medfører ulik restlevetid for anlegget. Deler av røropplegget er fornyet, men omfang og alder er ikke dokumentert. TG2 gjelder de eldre delene av anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er av plast og støpejernsrør.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad. Samt kjeller.
Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Avløpsinstallasjonene bærer preg av løpende utskifting over tid. Anlegget består derfor av komponenter med ulik alder og restlevetid.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Utilstrekkelig lufting kan medføre trykkvariasjoner i avløpssystemet, som igjen kan gi redusert avrenning, klukkelyder og i enkelte tilfeller fare for uttørking av vannlåser og luktproblemer. Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, tilstopping og svekket funksjon over tid.

• Det anbefales nærmere vurdering av luftingen av avløpsanlegget, herunder om det bør etableres lufting ført over tak for å sikre tilfredsstillende funksjon. Videre bør tilstanden på avløpsrørene følges opp, og det må påregnes utskifting eller oppgradering på sikt.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpsanlegget kan skyldes at luftingen ikke er ført over tak, og at det i stedet er benyttet vakuumventil som en alternativ løsning. Vakuumventiler ivaretar ikke fullverdig lufting av anlegget og har begrenset funksjon sammenlignet med tradisjonell lufting over tak. Avløpsrørene vurderes i tillegg å være i en alder hvor slitasje og redusert funksjon må påregnes.
Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av registrerte avvik i lufting samt alder på avløpsrørene, som tilsier behov for oppfølging, men uten påviste akutte skader på befaringstidspunktet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger og vinduer.
Avtrekksvifter i fra våtrom og kjøkken.
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.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år og TG2 er derfor valgt.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Varmtvannsberederen er tilkoblet strøm via støpsel og stikkontakt. Dagens anbefalte løsning for varmtvannsberedere med høy effekt er fast elektrisk tilkobling, da langvarig belastning kan medføre varmgang i støpsel og stikkontakt. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang på befaringsdagen. Rommet hvor varmtvannstank er plassert har ikke løsning for å fange opp eller stanse eventuelle lekkasjer fra varmtvannstanken. TG2 er i hovedsak satt på grunn av manglende lekkasje sikring og strømtilførsel.



Støpsel i stikkontakt

⚠ 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

Det elektriske anlegget er hovedsakelig oppgradert i forbindelse med oppussing, men omfanget av arbeidene er ukjent. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. I kjeller ble det registrert gamle brytere og ledninger.

Vurdering av avvik:

• Det kan mangle samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av alder på anlegget i kjeller er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Det er ikke registrert avvik ved befaring, foruten eldre brytere og ledninger i kjeller. 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.

Det foreligger samsvarserklæringer for arbeid utført av dagens eiere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eventuelt arbeid utført av tidligere eier, og det er derfor ukjent om samsvarserklæring foreligger.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Rekkehus fra 1950-tallet vil naturlig kunne avvike fra dagens krav til brann- og lydisolering mellom boenheter. Konstruksjonsoppbygning og materialvalg er utført etter datidens byggeskikk og forskriftsnivå, og det må derfor påregnes lavere lydisolasjon og andre branntekniske egenskaper enn det som forventes i nyere bygg.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført på løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på alder, tilgjengelige observasjoner og opplysninger fra eier.
Rundt grunnmuren ble det ikke observert bruk av knotteplast. Det var ikke vanlig med drensrør i grunnen ved byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende

Det er ikke kjent om det er etablert drensrør rundt bygningen, og eventuell funksjon og tilstand kan derfor ikke dokumenteres. I kjelleren ble det registrert noe kjellerlukt og saltutslag på murveggene. Dette er tegn på fuktvandring gjennom konstruksjonen og kan indikere utilstrekkelig drenering og/eller utvendig fuktsikring mot terreng.

TG2 er satt på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner og usikkerhet knyttet til dreneringens utførelse og funksjon. Det er lagt vekt på at kjelleren er en grovkjeller, hvor det må forventes noe høyere fuktbelastning enn i innredede rom.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv av betong i kjeller. Det er ikke vanlig med fundamenter på denne type konstruksjoner, de er oppført på løsmasser.
Grunnmur av betong med sparestein. Slemmet utvendig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Lokal utbedring må utføres.

TG2 er valgt på bakgrunn av registrerte sprekkdannelser i grunnmuren. Sprekkene vurderes per befaringstidspunktet ikke å være utsatt for vesentlig fuktpåvirkning, men forholdet indikerer bevegelser eller aldringsrelaterte svakheter i konstruksjonen.



Sprekk i grunnmur



Sprekk i grunnmuren i overgang til nabo

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt.
Rundt grunnmuren er det stedvis drenerende masser.
Dette gir mindre naturlig avrenning fra eiendommen, og det anbefales å være oppmerksom på overvann og dreneringsforhold.

Vurdering av avvik:

• Terreng rundt boligen fremstår som delvis flatt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Begrenset terrengfall bort fra bygget kan medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og økt risiko for vannansamlinger ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

• Det anbefales å opprettholde god overvannshåndtering og følge med på terreng- og dreneringsforholdene. Eventuelle tiltak for å forbedre terrengfallet kan vurderes dersom det oppstår problemer med overvann eller fuktpåvirkning. Bruken av kjelleren vil være avgjørende for hvilke tiltak som skal vurderes.

Flatt terreng kan bidra til at overflatevann ledes mot grunnmuren. Dette kan gi økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng. På bakgrunn av registrerte terrengforhold vurderes det å foreligge økt risiko for vannbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid. TG2 er gitt på bakgrunn av manglende fall bort fra bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes materiale, alder og nøyaktige plassering er ikke kjent. Stikkledningene ligger skjult i grunnen og var ikke tilgjengelige for kontroll. Det ble ikke påvist eller opplyst om funksjonsproblemer på befaringsdagen.

⚠ 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:

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det kan mangle samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av alder på anlegget i kjeller er det usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

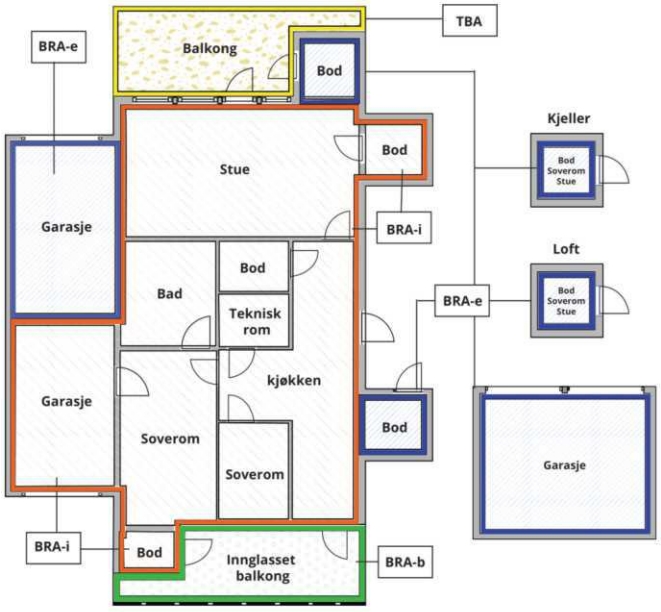
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hems/loft	8			8	
2. Etasje	38			38	
1. Etasje	37			37	
Kjeller	18			18	
SUM	**101**				
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hems/loft	Sovehems		
2. Etasje	Gang, 2 soverom, bad		
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

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

Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.8.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Ingrid Vestvik Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	38	41		0	3479.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skagegata 36

Hjemmelshaver
Hasseløy Boligbyggelag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Hasseløy Boligbyggelag AS	935595746		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset har en attraktiv og sentral beliggenhet i Skagegata på Hasseløy, med kort vei til Haugesund sentrum og et variert tilbud av butikker og servicetjenester. I nærområdet finnes også idrettsanlegg, barnehager og skoler, samt fine tur- og friområder som gir gode muligheter for rekreasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er fellesareal og er pent opparbeidet med hage, variert beplantning av prydbusker, hekker og trær, samt gruset/singlet gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

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.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler, noe som er vanlig for denne type bygg. Forholdet vurderes ikke som et teknisk avvik, men gir en generell usikkerhet knyttet til fremtidige vedlikeholdskostnader.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et hus i rekke, oppført med kjeller, 1. og 2. etasje samt hems/loft.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Usikker på om tegninger finnes. Det ble ikke fremvist på befaring.	Finnes ikke		Nei
Situasjonskart	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

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.

orskriften 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.



Meglers verdivurdering

SKAGEGATA 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 12.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skagegata 36, 5523 HAUGESUND

Aksjeleilighet rekkehus på selveiertomt

GNR 38 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1106
HAUGESUND GRUNNKRETS HASSELØY

Verdivurdert til
2 100 000

152 114	2 252 114	22 749
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	99 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						-

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skagegata 44				01.02.2024	2 490 000	**2 650 000**	134 053	2 784 053	**23 395**
	119 m²	-	3 479 m²	3 sov						
2	Skagegata 40				16.11.2022	2 350 000	**2 300 000**	138 164	2 438 164	**23 444**
	104 m²	1952	3 479 m²	3 sov						
3	Skagegata 42				16.07.2026	2 200 000	**2 200 000**	152 669	2 352 669	**23 764**
	99 m²	1951	3 479 m²	2 sov						

Velkommen til Skagegata 36B! Et innbydende rekkehus med god planløsning og svært attraktiv beliggenhet på Hasseløy, kun få minutters gange fra alt Haugesund sentrum har å tilby.

Inneholder:
- 1. etasje: Lys stue og praktisk kjøkken. Fra stuen er det direkte utgang til en solrik, vestvendt terrasse med trapp ned til en velstelt hage med plen.
- 2. etasje: To gode soverom og et pent bad. Badet er oppgradert av fagfolk (bl.a. ny membran og delvis nye fliser etter en tidligere lekkasje).
- Loft: Innredet rom med stort takvindu (ikke omsøkt/ godkjent)
- Kjeller: Grovkjeller med god plass til oppbevaring i egne boder, samt tilgang til felles vaskekjeller.

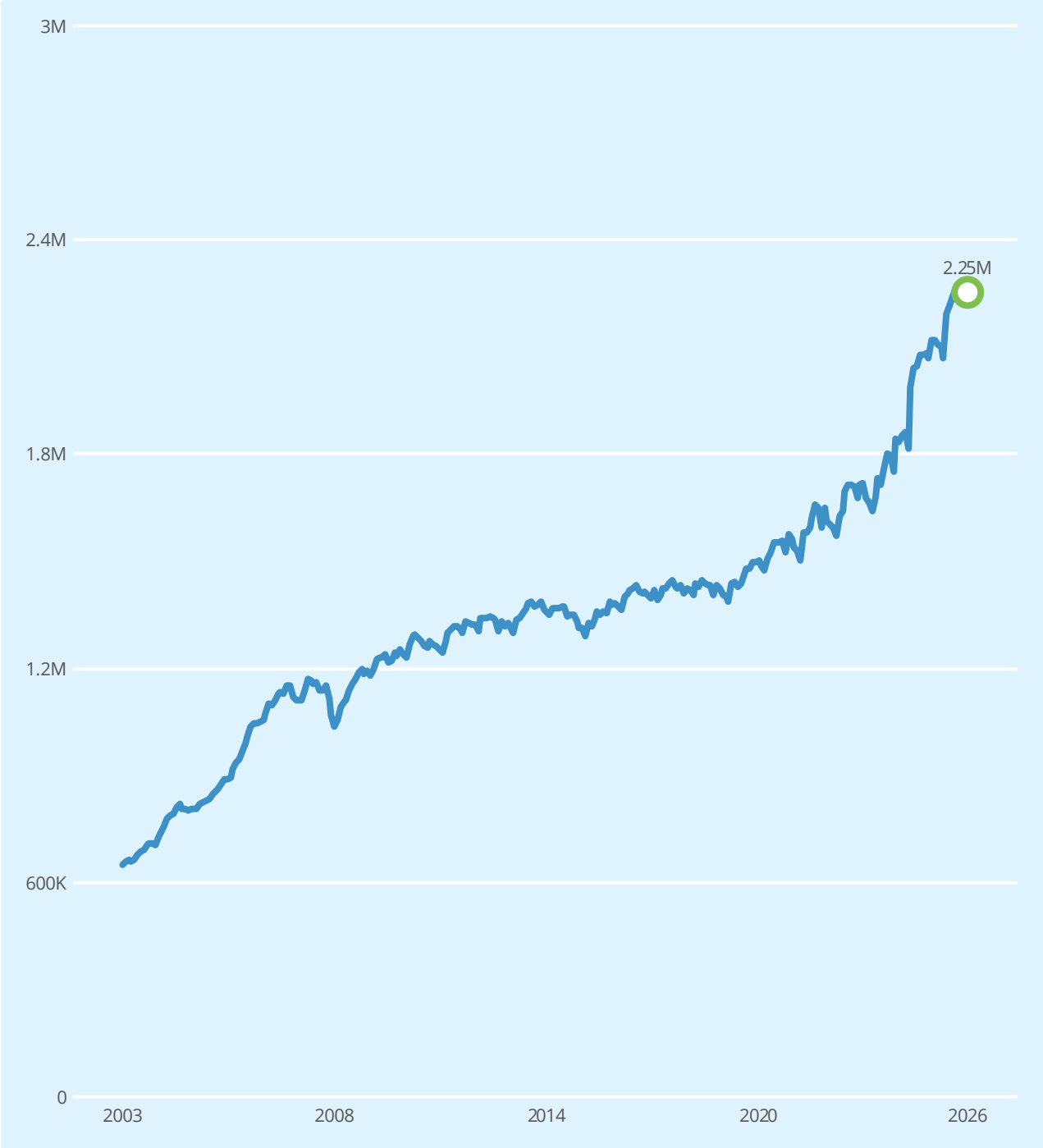
Boligen ligger i en rolig, enveiskjørt gate med barnevennlige omgivelser. Rett over veien finner du en liten fotballbane og lekeplass. Her bor du skjermet, men samtidig med gangavstand til alt av butikker, restauranter og kulturtilbud i sentrum.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i HAUGESUND kommune nå

4
rekkehus til salgs

4.7M
4.5M
4 411 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Rekkehus solgt i HAUGESUND kommune siste 3 mnd

28
rekkehus solgt

3.7M
3.6M
3 546 000 Salgspris i snitt
3 458 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.3M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

44 641 Rogaland fylke i snitt siste 3 mnd

30 264 HAUGESUND kommune i snitt siste 3 mnd

22 749 Skagegata 36 Totalpris 2 252 114

Vedtekter

For Hasseløy boligbyggelag AS, org nr. 935 595 746, vedtatt på generalforsamling 18. mars 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hasseløy boligbyggelag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100 000 fordelt på 20 aksjer á kr 5 000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Hver aksjeeier har rett til bruk av en tildelt hageparsell på et avgrenset område. I hver firemannsbolig deler to boenheter hver sin parsell.

(3) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det vedtas 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.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne 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 siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, 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 ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Tildelt hageparsell er også aksjeeiers plikt til å vedlikeholde.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Styret kan pålegge vedlikehold og utskiftninger dersom aksjeeier ikke utbedrer nødvendige forhold.

(9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, herunder også rør i kjellerne, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen,

skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom

han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Hasseløy boligbyggelag AS

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte - Møtested: Brakahaug Skole, Matrosvegen 17, 5535 Haugesund

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

14.04.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er vedlagt innkallingen og gjennomgås ikke i sin helhet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsberetning for 2025 tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen og gjennomgås ikke i sin helhet på generalforsamlingen. Årsregnskapet skal godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025 godkjennes.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode.

Forslag til vedtak: Som foregående år:

5000 kr i gavekort per delt styrelederverv (x 2)

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Turid Dalen ble gjenvalgt som styreleder i fjor for ett år og går nå ut av styret.

Janet Susort har delt styreledervervet med Turid og ble gjenvalgt til styret i fjor for to år. Hun innstilles derfor til eneste styreleder i år for ett år.

Forslag til vedtak: Janet Susort innstilles som styreleder for ett år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Valg av styremedlemmer

Følgende personer er på valg:

- Jostein Havneraas
- Elisabeth Innbjo
- Turid Dalen

Janet Susort og Merete Løberg ble valgt i fjor for to år og er derfor ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Innstilling til nye styremedlemmer, velges for to år:

- Arvid Vestvik
- Martha Helene Frønsdal
- Gunnar Orthe

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.3 Valg av varamedlemmer

Nåværende varamedlemmer (alle på valg):

- Arvid Vestvik
- John Sverre Skogland
- Martha Helene Frønsdal

- Ingrid V. Nilsen
- Elisabeth Hasseløy

Forslag til vedtak: Innstilling til varamedlemmer for ny periode, alle velges for ett år:

- John Sverre Skogland
- Ingrid V. Nilsen
- Elisabeth Hasseløy

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Saker

Sak 1: Vedlegg til vedtektene: definisjon av ordet «hageparsell» i vedtektene.

Bakgrunn: Forskjellig oppfatning av bruksrett i Boligbyggelaget og hva hageparsell omfatter, samt økt behov for elbil-lading og ønske om å installere elbil-lader i egen bolig.

Fellesarealer er eid av Boligbyggelaget og kan ikke festes til aksje.

Dette sier vedtektene i dag (punkt 3-1 (2): «Hver aksjeeier har rett til bruk av en tildelt hageparsell på et avgrenset område. I hver firemannsbolig deler to boenheter hver sin parsell.»

Sak 2:

Styret har prioritert nødvendig vedlikehold (kloakk) i budsjettet i 2026. Boligbyggelaget har stram økonomi pga. økning av lån i 2025 og flere store vedlikeholdsprosjekter de siste årene. Faste kostnader har også gått opp de siste årene. Det er derfor behov for å øke fellesutgiftene for å bygge opp en buffer til uforutsette utgifter og unngå flere år med underskudd i Boligbyggelaget.

Fellesutgiftene settes derfor opp med kr 350,- fra juli 2026, fra kr 3000,- pr. md. til kr 3350,- pr. md.

Altibox går ikke opp i pris: kr 500,- pr. md. (innkreves separat av Vestbo).

Forslag til vedtak: Sak 1: Styret fremmer forslag om vedlegg til vedtektene, som definerer ordet «hageparsell»:

"I punkt nr. 3-1 (2) skal «hageparsell» bety fellesarealene foran, bak og ved siden av de to boenhetene. Store endringer av disse arealene må tas opp i og godkjennes av styret."

Saken stemmes over med håndsopprekning MOT/FOR dette forslaget (blir opplyst om i møtet).

Sak 2: Informasjon om økt husleie og økonomiske prioriteringer tas til etterretning.

Styrets innstilling: Sak 1: Forslaget vedtas.

Sak 2: Informasjon tas til etterretning.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hasseløy boligbyggelag AS tirsdag 05.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 for Hasseløy boligbyggelag AS

Virksomhetens art og lokalisering

Hasseløy boligbyggelag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Haugesund kommune.

Styrets arbeid

Styret har avholdt fire ordinære møter i 2025 (27.2., 21.4., 27.8. og 15.10.).

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av

- store vedlikeholdsprosjekt (maling, skifte av bord, skifte av ventiler, befaring/spyling ifm. kloakk)
- dugnad i mai
- aksjeselskap vs. borettslag
- generalforsamling

Styrelederne har i tillegg hatt egne møter angående innspill om Vestbo, bytte fra aksjeselskap til borettslag, vedlikehold og dugnad.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året organisert følgende vedlikeholdsoppgaver:

- maling
- skifte av bord
- skifte av ventiler
- befaring/spyling ifm. kloakk
- dugnad

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- rørutbedring ifm. kloakk (det mest akutte først, da det er et stramt budsjett for 2026)

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll, og benytter følgende system for HMS-arbeid: Vestbo

Protokoll og oppfølging: fulgt opp av styret

Forretningsførsel og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Boliglagets forsikringsselskap er Fremtind.

Styresammensetning

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 01.04.2025 bestått av:

- styreleder, Turid Dalen – på valg 2026
- styreleder, Janet Susort
- medlem, Jostein Ingart Havneråas – på valg 2026
- medlem, Elisabeth Innbjo – på valg 2026
- medlem, Merete Løberg
- varamedlem, Arvid Vestvik
- varamedlem, John Sverre Skogland
- varamedlem, Martha Helene Frønsdal
- varamedlem, Ingrid Vestvik Nilsen
- varamedlem, Elisabeth Hasseløy

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		720 000	636 000	720 000	720 000
TV/ Internett		119 155	98 268	120 000	120 000
Sum inntekter		**839 155**	**734 268**	**840 000**	**840 000**
Kostnader					
Styrehonorar	3	0	0	10 000	0
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	0	0	1 410	0
Sosiale kostnader/ aktiviteter	4	11 618	15 028	3 000	16 000
Dugnadsutbetaling		10 500	0	0	0
Renovasjon, vann og avløp		210 932	198 100	211 500	235 000
Eiendomsskatt		69 647	64 604	68 000	73 000
Verktøy, inventer, rekvisita		920	1 495	500	1 500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	811 590	50 326	20 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5	5 049	6 743	0	7 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	5	0	2 324	0	0
Rehabiliteringsprosjekter	5	0	4 400	500 000	0
Serviceavtaler		8 456	8 408	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		40 127	40 127	42 120	41 720
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		8 467	0	11 467	58 500
Kontorrekvisita		0	0	2 000	1 000
Porto og andre forsendelseskostnader		0	59	250	100
TV/ Internett		110 480	105 378	113 652	118 000
Forsikring		61 204	53 766	58 200	67 925
Andre driftsutgifter (gebyrer , gen.forsaml. reisekostnader m.m)		4 441	1 368	2 000	4 500
Sum kostnader		**1 353 431**	**552 126**	**1 053 099**	**733 245**
Driftsresultat		**-514 276**	**182 142**	**-213 099**	**106 755**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 267	865	0	0
Rentekostnader		166 887	154 164	151 933	155 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**148 619**	**153 299**	**151 933**	**155 000**
Årets resultat		**-662 895**	**28 843**	**-365 032**	**-48 245**
Overført til/fra annen egenkapital		662 895	-28 843	0	0

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	594 048	594 048
Sum anleggsmidler		**594 048**	**594 048**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 500	9 641
Forskuddsbetalte kostnader		24 876	22 118
Andre restanser		5 155	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		11 106	553 884
Innestående på sparekonto		317 983	0
Sum omløpsmidler		**369 621**	**585 643**
SUM EIENDELER		**963 669**	**1 179 691**

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		-1 591 454	-1 620 297
Årets resultat		-662 895	28 843
Sum opptjent egenkapital	**8**	**-2 154 349**	**-1 491 454**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	3 081 193	2 613 713
Sum langsiktig gjeld		**3 081 193**	**2 613 713**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 500	13 162
Leverandørgjeld		26 243	24 102
Påløpne renter		82	2 131
Annen kortsiktig gjeld		0	18 037
Sum kortsiktig gjeld		**36 825**	**57 432**
Sum gjeld		**3 118 018**	**2 671 145**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**963 669**	**1 179 691**

Hasseløy boligbyggelag AS, 31.12.2025

Turid Dalen Styreleder	Janet Susort Medlem	Merete Løberg Medlem
Jostein Ingart Havnerås Medlem	Elisabeth Innbjo Medlem	

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**528 211**	**561 449**
Årets resultat	-662 895	28 843
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	467 480	-62 081
B. Årets endringer disponible midler	**-195 415**	**-33 238**
C. Disponible midler pr. 31.12	**332 796**	**528 211**

Avstemming

Omløpsmidler	369 621	585 643
Kortsiktig gjeld	36 825	57 432
Disponible midler pr. 31.12	**332 796**	**528 211**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

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

Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Boligselskapets virksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Haugesund kommune.

Note 3 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Selskapet har valgt at det skal gis gaverkort, og ikke utbetales styrehonorar i perioden 2024/2025. Se note 4, konto 5996. Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2025	2024
5995 Andre sosiale kostnader	0	10 028
5996 Andre sosiale kostnader styret	11 618	5 000
Sum	**11 618**	**15 028**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	811 590	50 326
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 049	6 743
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	2 324
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	4 400
Sum	**816 639**	**63 793**

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

Note 6 - Eiendeler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	594 048
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	594 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	594 048
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

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

Note 7 - Innskutt aksjekapital

Følgende eier selskapets aksjer pr.
31.12.25 bestående av 20 A-akjser à kr
5.000;

Våge, Aasa Lena
Birkeland Elias
Særsten, Mette
Skogland, John Sverre
Havnerås, Jostein Ingart
Løberg, Merete
Iversen, Elisabeth
Vestvik, Bodil Elisabeth
Hasseløy, Elisabeth
Netland, Greta
Nilsen, Kjersti
Dalen, Turid
Susort, Janet
Frønsdal, Martha Helene
Mikkelsen, Iselin
Røssehaug, Helene
Innbjo, Elisabeth
Nilsen, Ingrid Vestvik
Orthe, Gunnar
Wærvik, Marianne

Note 8 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den relle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Haugesund Sparebank**	**Haugesund Sparebank**
Lånenummer:	**32408602474**	**32408433230**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2021
Rentesats:	5.05 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.03.2050	29.04.2025
Opprinnelig lånebeløp:	3 125 000	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 613 713
Avdrag i perioden:	43 807	2 613 713
Opptak i perioden:	3 125 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 081 193**	**0**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408602474	20	154 060	3 081 200

Resultat og balanse med noter for Hasseløy boligbyggelag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hasseløy boligbyggelag AS

Styreleder	Turid Dalen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Elisabeth Innbjo (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Janet Susort (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Merete Løberg (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Jostein Ingart Havnerås (sign.)	17.03.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Hasseløy boligbyggelag AS tirsdag 01.04.2025 kl. 17:00 - Vestbo sine lokaler (stort møterom), Kirkegata 130.

1. Konstituering

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

12 fremmøtte hvorav 12 med stemmerett samt 2 fullmakter som til sammen blir 14 stemmer.
I tillegg møtte Tove Bruksås fra Vestbo.

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

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

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Turid Dalen

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Årsmeldingen 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør 2024

Vedtak:

Årsoppgjøret 2024 ble godkjent under forutsetning at opptatt lån står på egen konto og er disponibelt for laget. Årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styrelederne (Dalen og Susort) kroner 5000 i universelt gavekort.

5. Deltakelse på dugnad - refusjon av felleskostnader

I borettslaget er det fra tid til annen behov for *spesifiserte* dugnadsoppgaver av typen vi ellers ville måtte betale for. Styret ønsker at det gis belønning til de som deltar på slik dugnad – da henholdsvis fratrekk i felleskostnader, eller et gavekort.

Beløpet vil bli fastsatt etter antall timer gjennomført – fra 500 kr til 2500 kr

Vedtak:
GF vedtok at deltakelse på dugnad initiert av styret belønnes med 500 kr i fratrekk av felleskostnadene.

Styret fører liste over deltakelse og sender til Vestbo etter siste avholdte dugnad for året til utbetaling.

6. Valg

Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder
- Styremedlem *2
- Varamedlem *5

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

- Styreleder: Turid Dalen (på valg 2027)
- Styremedlem: Janet Susort (på valg 2027)
- Styremedlem: Merete Løberg (ny/på valg 2027)
- Styremedlem: Jostein Havnerås (på valg 2026)
- Styremedlem: Elisabeth Innbjo (på valg 2026)
- Varamedlem: Ingrid Vestvik (på valg 2026)
- Varamedlem: Martha Helen Frønsdal (på valg 2026)
- Varamedlem: John Sverre Skogland (på valg 2026)
- Varamedlem: Elisabeth Hasseløy (på valg 2026)
- Varamedlem: Arvid Vestvik (ny/på valg 2026)

PS: Styreleder Dalen og styremedlem Susort deler på ledervervet.

Møtet ble avsluttet kl. 18.00 og alle vedtak var enstemmige.

Protokoll for Hasseløy boligbyggelag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tove Bruksås (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Turid Dalen (sign.)	02.04.2025

Innkalling til

Ordinær generalforsamling

Hasseløy boligbyggelag AS



Innkalling til ordinær generalforsamling i Hasseløy boligbyggelag AS

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

tirsdag 01.04.2025 kl. 17:00 Sted: Vestbo sine lokaler (stort møterom), Kirkegata 130

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding 2024

3 Årsoppgjør 2024

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Deltakelse på dugnad - refusjon av felleskostnader

6 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 21.03.2025
Styret i Hasseløy boligbyggelag AS

1. Konstituering

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

2. Årsmelding 2024

Forslag til vedtak: Årsmeldingen 2024 tas til orientering.

3. Årsoppgjør 2024

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret 2024 godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Styreleder kr. 5000 i universalt gavekort (to stykker).

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Deltakelse på dugnad - refusjon av felleskostnader

I borettslaget er det fra tid til annen behov for *spesifiserte* dugnadsoppgaver av typen vi ellers ville måtte betale for. Styret ønsker at det gis belønning til de som deltar på slik dugnad – da henholdsvis fratrekk i felleskostnader, eller et gavekort.

Beløpet vil bli fastsatt etter antall timer gjennomført – fra 500 kr til 2500 kr

Forslag til vedtak: Arbeidsinnsats av *spesifiserte* dugnadsoppgaver som styret initierer, belønnes med fratrekk i felleskostnader eller gavekort, fra 500 – 2500 kr etter dokumentert arbeidsinnsats.

Belønning utbetales etter årets siste dugnad, og godkjennes av styret.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Følgende verv er på valg i år:

- Styreleder
- Styremedlem *2
- Varamedlem *5

Forslag til vedtak:

- Styreleder: Turid Dalen (gjenvalg/et år)
- Styremedlem: Janet Susort (gjenvalg/to år)
- Styremedlem: Merete Løberg (ny/to år)
- Varamedlem: Arvid Vestvik (ny/et år)
- Varamedlem: Ingrid Vestvik (gjenvalg/et år)
- Varamedlem: John Sverre Skogland (gjenvalg/et år)
- Varamedlem: Martha Frønsdal (gjenvalg/et år)
- Varamedlem: Elisabeth Hasseløy (gjenvalg/et år)

Dalen og Susort deler ledervervet.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hasseløy boligbyggelag AS tirsdag 01.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2024 for Hasseløy boligbyggelag AS

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Turid Dalen, Skagegata 40
Medlem, Jostein Ingart Havnerås, Skagegata 42
Medlem, Arvid Vestvik, Holmegata 32
Medlem, Janet Susort, Skagegata 38
Medlem, Elisabeth Innbjo, Skagegata 36
Varamedlem, John Sverre Skogland, Skagegata 44
Varamedlem, Martha Helene Frønsdal, Skagegata 38
Varamedlem, Ingrid Vestvik Nilsen, Skagegata 36
Varamedlem, Elisabeth Hasseløy, Skagegata 40

Valgkomite:

MØTER

Vi har hatt 3 ordinære styremøter (12.2., 15.4., 11.11.).

Ledere har hatt møter angående nye vedtekter

Årsmøte, og ekstraordinær generalforsamling.

Dugnad i mai.

Sosiale samlinger i forbindelse med dugnad, og ekstraordinær generalforsamling.

VEDLIKEHOLD

Serviceavtale med Pelias, Norsk skadedyrkontroll. Service og kontroll. Anbefalinger om å ikke mate fugler og ha det ryddig rundt husene.

Felles dugnad i mai med rydding rundt husene, maling av gjerder og vedlikehold (Huseiernes ansvar). Container.

Postkassene ble malt med svart bengalakk (fått på reklamasjonssak) - dugnad.

Gjerder som kommunen hadde revet ned og satt opp igjen ble malte på dugnad.

HMS: protokoll og oppfølging. Fulgt opp av styremedlem.

Priser på maling av fasade og nye ventiler innhentet, og avtale innhentet. Arbeidet vil bli gjennomført i 2025.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Navnebytte på Hasseløy Boligbyggelag AS er utsatt da vi ikke kan hete Borettslag så lenge vi er aksjeselskap. Styret jobber videre med å se på en eventuell overgang fra aksjeselskap

til borettslag.

Ekstraordinær Generalforsamling behandlet nytt lån, som fører til høyere felleskostnader i 2025

Lånet skal hovedsaklig gå til utvendig malejobb/bytte av ventiler

I 2024 var det utbytter i vårt borettslag. Flere leiligheter ble solgt, og vi ønsker nye naboer velkomne.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		636 000	552 000	636 000	720 000
TV/ Internett		98 268	91 580	98 268	120 000
Sum inntekter		**734 268**	**643 580**	**734 268**	**840 000**
Kostnader					
Styrehonorar	2	0	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	0	1 410	1 410	1 410
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	15 028	2 302	3 000	3 000
Renovasjon, vann og avløp		198 100	155 660	190 000	211 500
Eiendomsskatt		64 604	55 926	56 000	68 000
Verktøy, inventer, rekvisita		1 495	493	500	500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	50 326	15 564	20 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4	6 743	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4	2 324	3 960	0	0
Rehabiliteringsprosjekter	4	4 400	0	0	500 000
Serviceavtaler		8 408	1 400	8 500	9 000
Revisjonshonorar		0	6 890	0	0
Forretningsførerhonorar		40 127	38 151	40 116	42 120
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		0	10 988	11 467	11 467
Kontorrekvisita		0	0	2 000	2 000
Porto og andre forsendelseskostnader		59	119	250	250
TV/ Internett		105 378	102 554	104 160	113 652
Forsikring		53 766	37 080	55 000	58 200
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 368	4 294	7 000	2 000
Sum kostnader		**552 126**	**446 791**	**509 403**	**1 053 099**
Driftsresultat		**182 142**	**196 789**	**224 865**	**-213 099**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		865	72	0	0
Rentekostnader		154 164	131 208	155 442	151 933
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**153 299**	**131 136**	**155 442**	**151 933**
Årets resultat		**28 843**	**65 653**	**69 423**	**-365 032**
Overført til/fra annen egenkapital		-28 843	-65 653	0	0

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	594 048	594 048
Sum anleggsmidler		**594 048**	**594 048**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 641	5 462
Forskuddsbetalte kostnader		22 118	21 104
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		553 884	548 515
Sum omløpsmidler		**585 643**	**575 081**
SUM EIENDELER		**1 179 691**	**1 169 129**

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	6	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		-1 620 297	-1 685 950
Årets resultat		28 843	65 653
Sum opptjent egenkapital	**7**	**-1 491 454**	**-1 520 297**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	2 613 713	2 675 794
Sum langsiktig gjeld		**2 613 713**	**2 675 794**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 162	3 081
Leverandørgjeld		24 102	14 130
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		0	-5 710
Påløpne renter		2 131	2 131
Annen kortsiktig gjeld		18 037	0
Sum kortsiktig gjeld		**57 432**	**13 632**
Sum gjeld		**2 671 145**	**2 689 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 179 691**	**1 169 129**

Hasseløy boligbyggelag AS, 31.12.2024

Turid Dalen Styreleder	Arvid Vestvik Medlem	Elisabeth Innbjo Medlem
Jostein Ingart Havnerås Medlem	Janet Susort Medlem	

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**561 449**	**564 201**
Årets resultat	28 843	65 653
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-62 081	-68 405
B. Årets endringer disponible midler	**-33 238**	**-2 752**
C. Disponible midler pr 31.12	**528 211**	**561 449**
Avstemming		
Omløpsmidler	585 643	575 081
Kortsiktig gjeld	57 432	13 632
Disponible midler pr. 31.12	**528 211**	**561 449**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

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

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5330 Styrehonorar	0	10 000
Sum	**0**	**10 000**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	0	1 410
5990 Annen personalkostnad	0	1 949
5995 Andre sosiale kostnader	10 028	353
5996 Andre sosiale kostnader styret	5 000	0
Sum	**15 028**	**3 712**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	50 326	15 564
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 743	0
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 324	3 960
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 400	0
Sum	**63 793**	**19 524**

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

Note 5 - Eiendeler

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	594 048
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	594 048
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	594 048
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

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

Note 6 - Innskutt aksjekapital

Følgende eier selskapets aksjer pr.
31.12.24 bestående av 20 A-akjser à kr
5.000;

Våge, Aasa Lena
Hammer, Eivind
Særsten, Mette
Skogland, John Sverre
Havnerås, Jostein Ingart
Løberg, Merete
Iversen, Elisabeth
Vestvik, Bodil Elisabeth
Hasseløy, Elisabeth
Netland, Greta
Nilsen, Kjersti
Dalen, Turid
Susort, Janet
Frønsdal, Martha Helene
Mikkelsen, Iselin
Røssehaug, Helene
Innbjo, Elisabeth
Nilsen, Ingrid Vestvik
Orthe, Gunnar
Wærvik, Marianne

Note 7 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den relle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Haugesund Sparebank**
Lånenummer:	**32408433230**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	20.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 675 794
Avdrag i perioden:	62 081
Lånesaldo 31.12:	**2 613 713**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 32408433230	20	130 686	2 613 720

Resultat og balanse med noter for Hasseløy boligbyggelag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

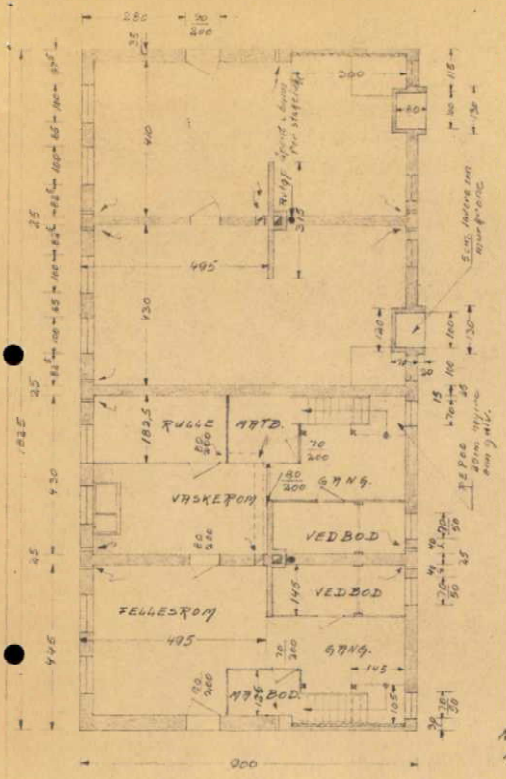
For Hasseløy boligbyggelag AS

Styreleder	Turid Dalen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Janet Susort (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Elisabeth Innbjo (sign.)	10.02.2025
Styremedlem	Arvid Vestvik (sign.)	06.02.2025
Styremedlem	Jostein Ingart Havnerås (sign.)	27.02.2025

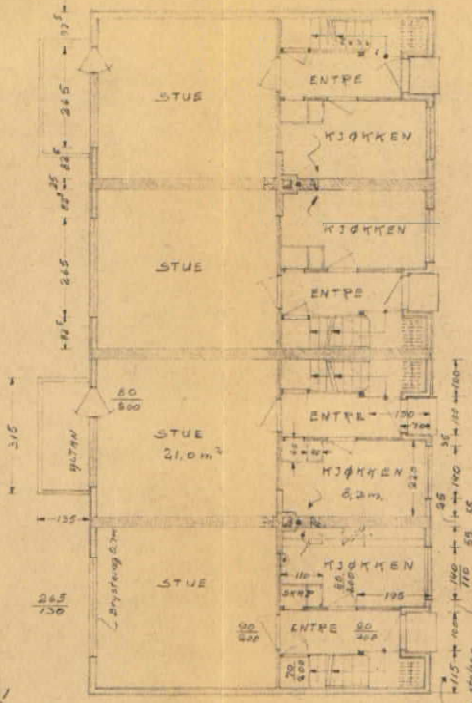


Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

18 OKT 1951
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 273/51
behandlet 26/10

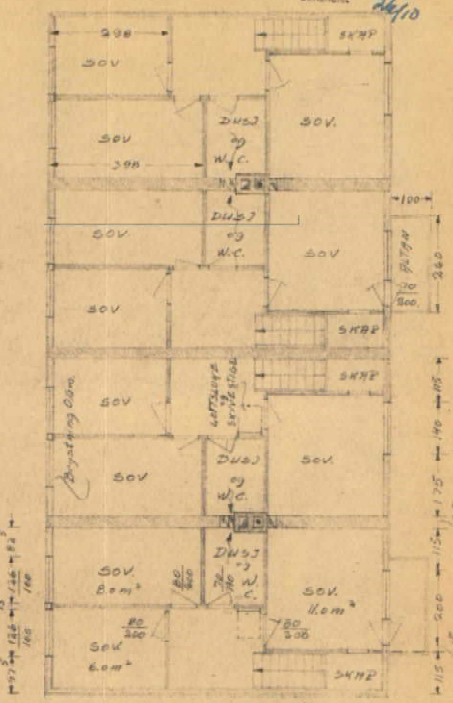


Kjeller



N.B!
Mål tas ikke på tegningen.

1. etg



2. etg.

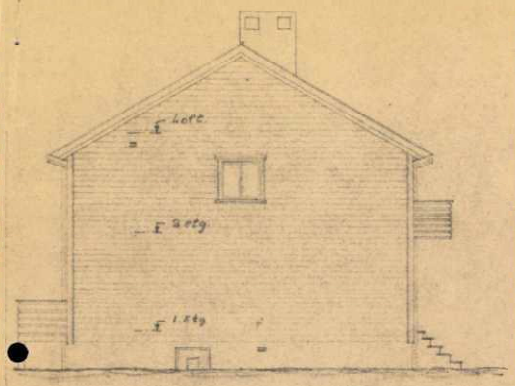
N.B. PLANENE ER TEGNET AV ETTER ark. L.E. Parris type PARK-VÅLAND SOM BLE TILLATT BRUKT FOR: H-B-B.

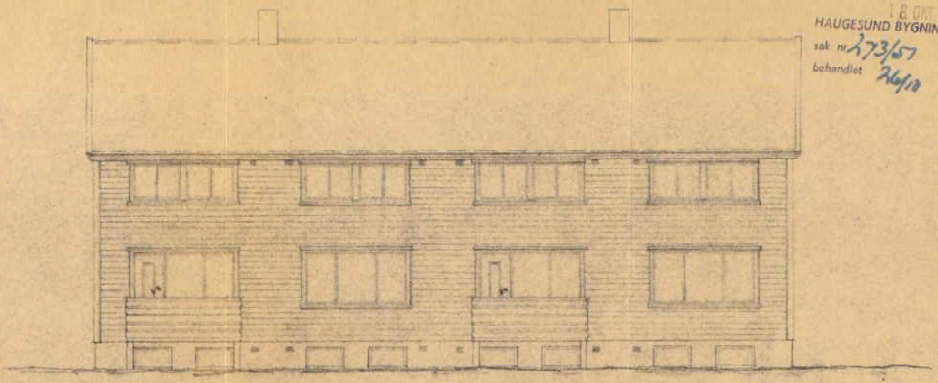
Forandring uvesentlig.

Ulleruj Fegerund

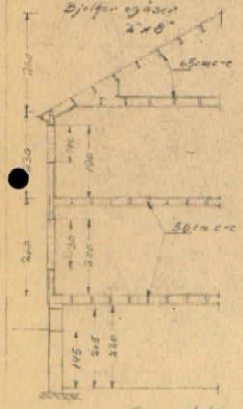
NR 17 Flatdal 12 2 et. BYGG NR 7	M = 1:100
EIER HAUGESUND BOLIGBYGGELAG	Rev. Juli 51
4-mannsbolig - vertikalt delt	
planer	T.C./27
Febr. 1951. Ulleruj Fegerund Tegn. NITO.	

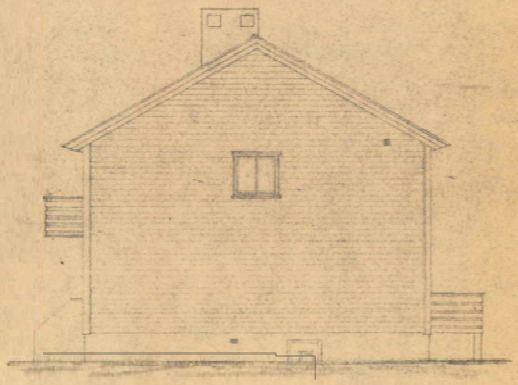
15

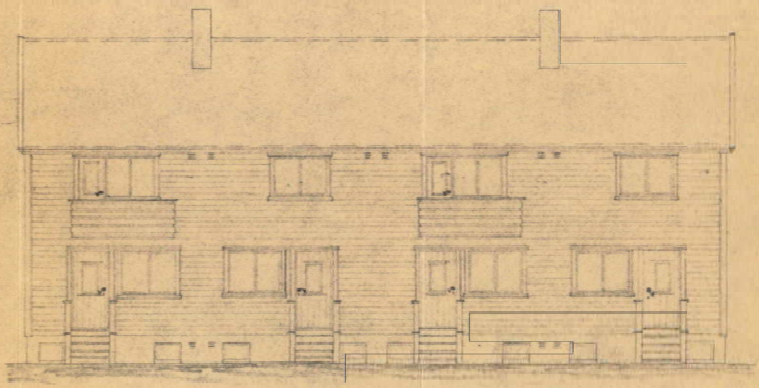




18 OKT. 1951
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr. 173/51
behandlet 26/10







NR 17 FLATBYGG 2 ET. BYGGNR 7 — M. 1/100

EIER HASSELØY BOLIGBYGGELAG.

4-mannsbolig — vertikalt delt — R.v. Juli 51

Fasader

Febr. 1951 Allm. f. Trygdens Tegn. WITC. — T.C./28

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
445

L. nr. 128/52

Ferdigattest.

Byggemelding av 18-10-57 vedr. Nybygg 4 mn bolig-vertikaltelt.

på nr. 12 F Flatheugjeten (Hus nr. A) Mrk. nr. 36

Byggherre A/S Hasseløy Boligbyggelag Ansvarsh. Torkel Lindeland

godkjent 26-10-57 sak 273/57 Dept. —

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

i 1 1/2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 164,25 m² + garasje for — biler — m².

Bygget inneholder
~~og~~ følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	4	1	1						
II		3		1	1				

Oppvarmning: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 2-6" av Sotet

Ildsteder: I kjelleren: 2 vaskehoumfar på loft:

i 1ste etasje: 4 ovner i 4de etasje:

i 2nen etasje i 5te etasje:

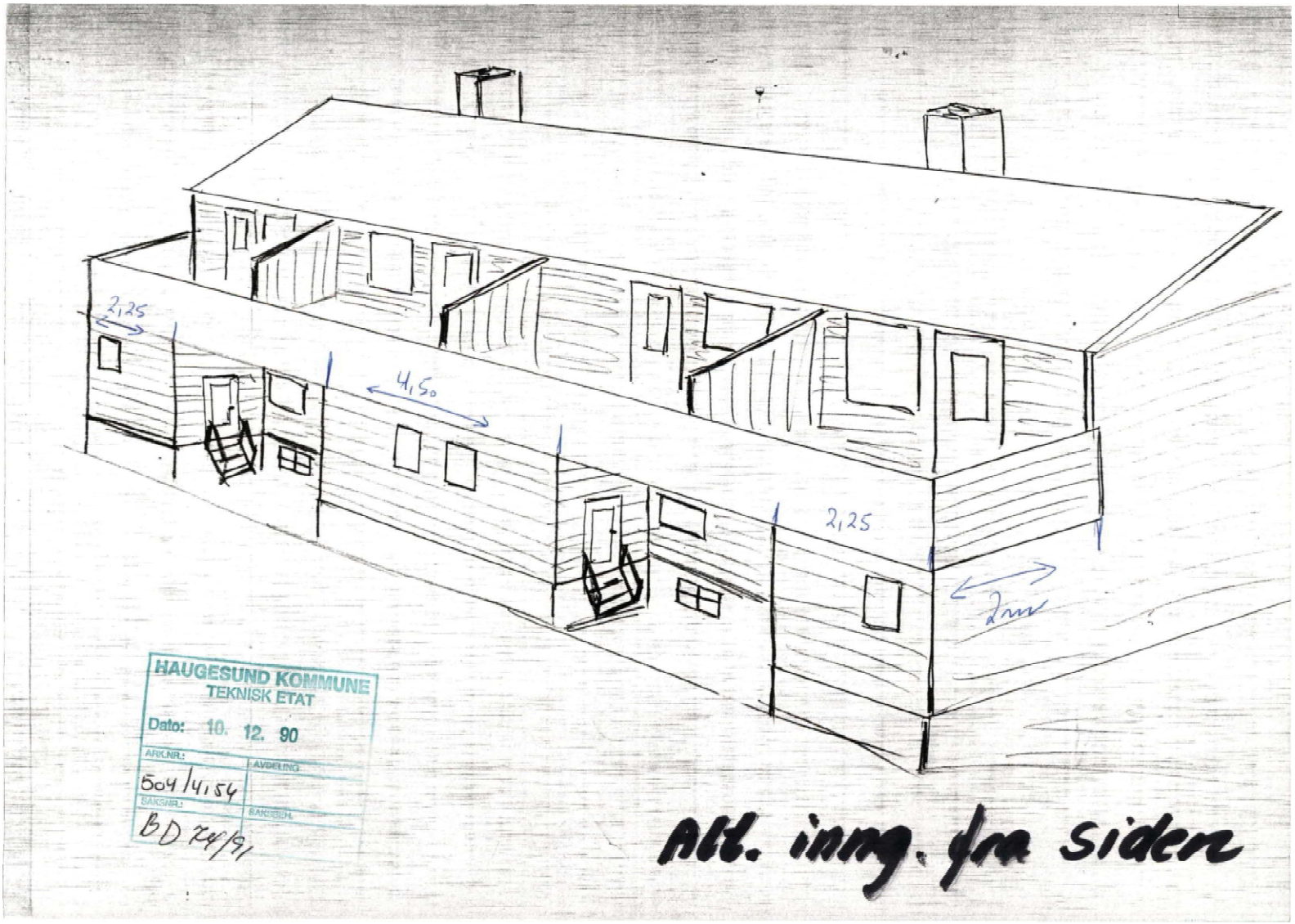
i 3dje etasje:

Haugesund, den 8/12 1959

L. S. Larsen
Bygningssjef.

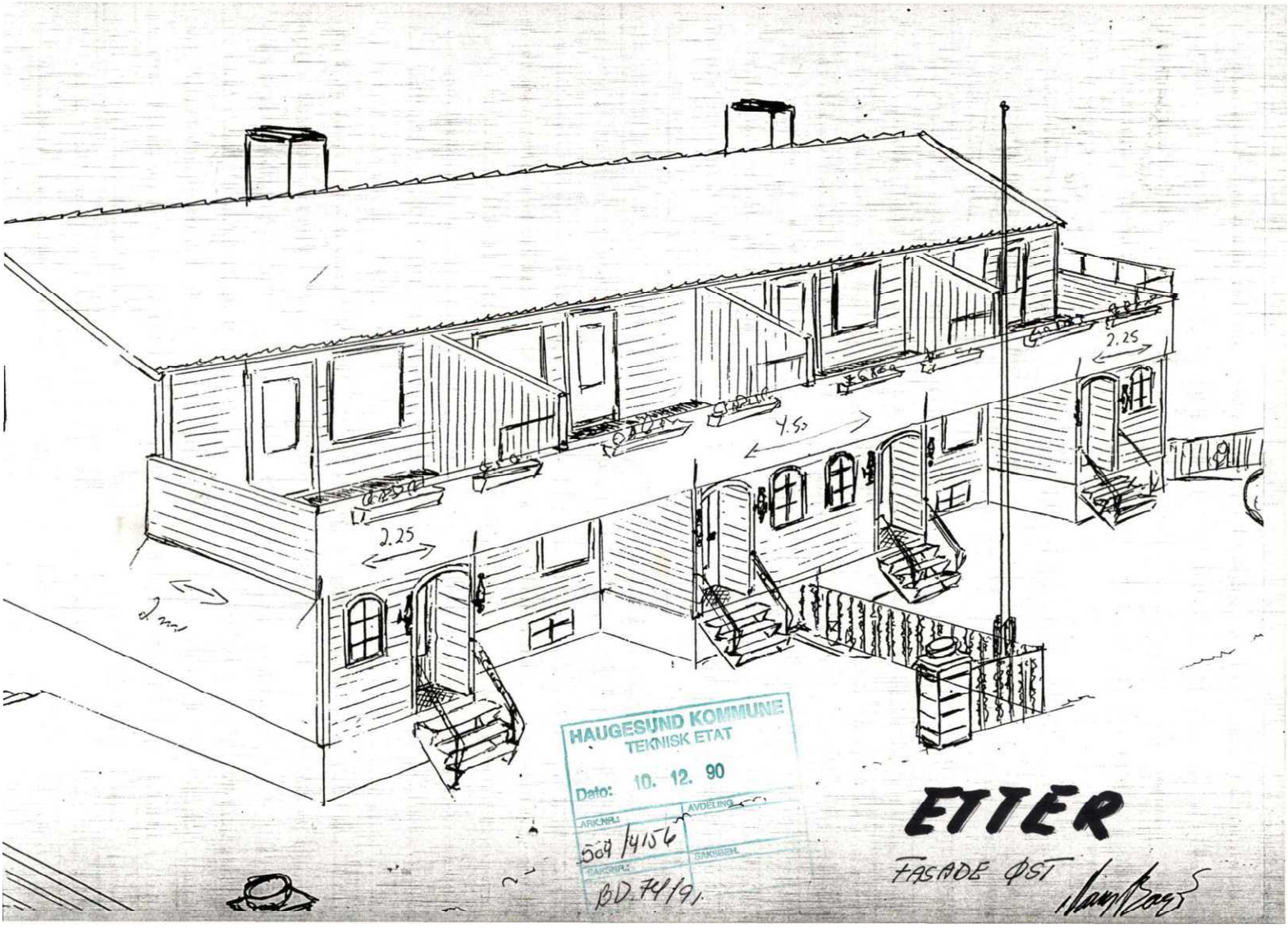
Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

Torkel Lindeland



HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 10. 12. 90
ARK.NR: 504/4154
AVDELING
SAKSNR.: BD 74/91
SAKSBEH.

Alt. inng. fra siden



HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 10. 12. 90
ARK.NR.: 509/4156 AVDELING:
SAKSNR.: BD.74/91 SAKSBEH.:

ETTER

FASADE ØST

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKAGEGATA 36	Beregnet areal	3479.2
Etablert dato	15.09.1953	Historisk oppgitt areal	3390
Oppdatert dato	21.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	15.09.1953			38/41 (3390)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6592367	287534	0	Ja	3479.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HASSELØY BOLIGBYGGELAG AS S935595746	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o Vestbo BBL avd. Haugesund, Kirkegata 130 5527 HAUGESUND	

Adresser

Vegadresse: Skagegata 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Vegadresse: Skagegata 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Vegadresse: Skagegata 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Vegadresse: Skagegata 42

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Vegadresse: Skagegata 44

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5523 HAUGESUND	Kirkesogn	06050101 Vår Frelser
Grunnkrets	403 Hasseløy	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	3 BREIDABLIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	171074142		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
2	171074150		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
3	171074169		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
4	171074177		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
5	171074185		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 171074142: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skagegata 44	H0104	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 44	H0103	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 44	H0102	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 44	H0101	38/41	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

2: Bygning 171074150: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skagegata 42	H0104	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 42	H0103	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 42	H0102	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 42	H0101	38/41	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

3: Bygning 171074169: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skagegata 40	H0104	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 40	H0103	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 40	H0102	38/41	0	0	0	0	Kjøkken

Bolig	Skagegata 40	H0101	38/41	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

4: Bygning 171074177: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skagegata 38	H0104	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 38	H0103	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 38	H0102	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 38	H0101	38/41	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

5: Bygning 171074185: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.09.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skagegata 36	H0104	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 36	H0103	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 36	H0102	38/41	0	0	0	0	Kjøkken
Bolig	Skagegata 36	H0101	38/41	0	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

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

enova

Energiattest



Adresse **Skagegata 36, 5523 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329836**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171074185**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **242,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 448 kWh**



Skagegata 36, 5523 HAUGESUND

Detaljering

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

Skagegata 36, 5523 HAUGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skagegata 36

Nabolaget Hasseløy - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Hauge skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Gard skole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	6 min 2.4 km
HTG-U (8-10 kl.) 77 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	7 min 2.5 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	21 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Havnaberg seniorsenter Linje 201, 231, 631, 632, 700	8 min 0.6 km
Haugesund Karmøy	22 min
Bergen Flesland	97.1 km

BARNEHAGER

Kyvikdalen barnehage (1-6 år) 88 barn	13 min 1.1 km
Grid FUS barnehage	16 min
Balder FUS barnehage	17 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bytunet	10 min
Kiwi Kirkegata Haugesund	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Markedet	17 min
Vitusapotek Haugesund	14 min
Haugesund Vinmonopol	17 min

SPORT

Skagegata balløkke	2 min
Hauge skole	11 min
iTrain Haugesund	10 min
Vici treningssenter	16 min

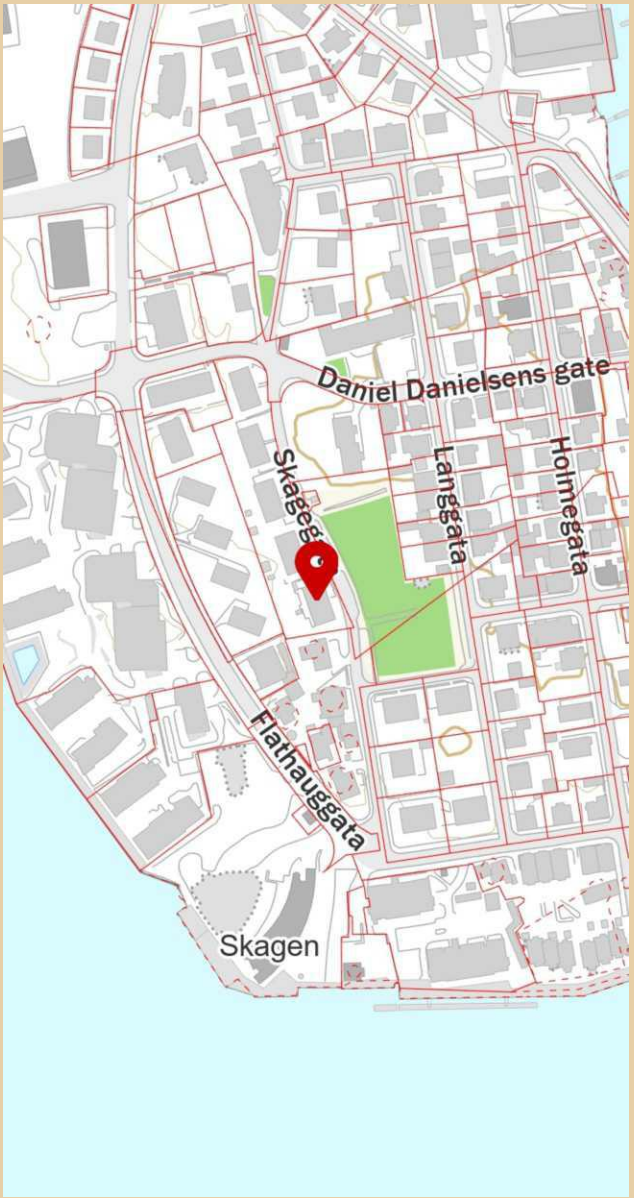
Støynivået
Lite støynivå 85/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Gateparkering
Lett 76/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skagegata 36, 5523 Haugesund
Gnr. 38, Bnr. 41, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260206

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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