NORDVIK

Rogalandgata 75B

4 soverom | 103 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Rogalandgata 75B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
26	Om boligen
39	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.05.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende aksjeleilighet over 2 plan - 4 soverom - Altan(7kvm) - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**2 390 000,-**
Omkostninger	**15 569,-**
Totalpris	**2 454 895,-**
Fellesgjeld	**49 326,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 900,-**
BRA-i	**103 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Espen Bergtun v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Rogalandgata 75B - En innbydende aksjeleilighet som går over 2 plan og har en sentral beliggenhet i Øvre byde. Ideell leilighet for deg som ønsker gangavstand til "alt" byen har å by på og ikke være avhengig av bil.

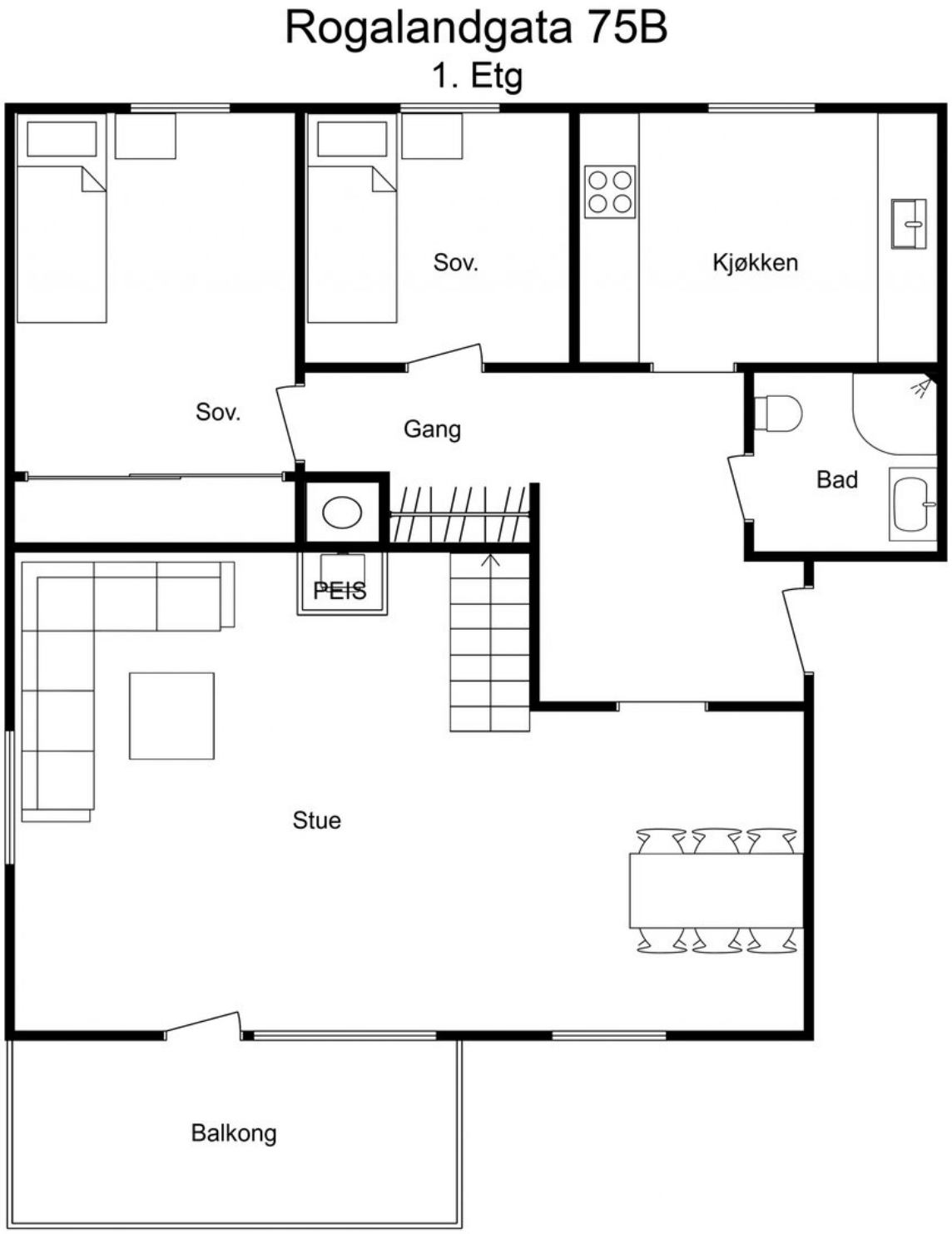
2 soverom + 2 pikeværelse
2 bad(Bad på loft ikke godkjent)
Altan 7 kvm m/gode solforhold
El-bil lading på fellesareal
Romslig stue m/vedfyr
Tidsriktige fargevalg og god planløsning
Ingen dokumentavgift
Pent tidløst kjøkken m/hvitevarer

Velkommen til visning!



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm



MS

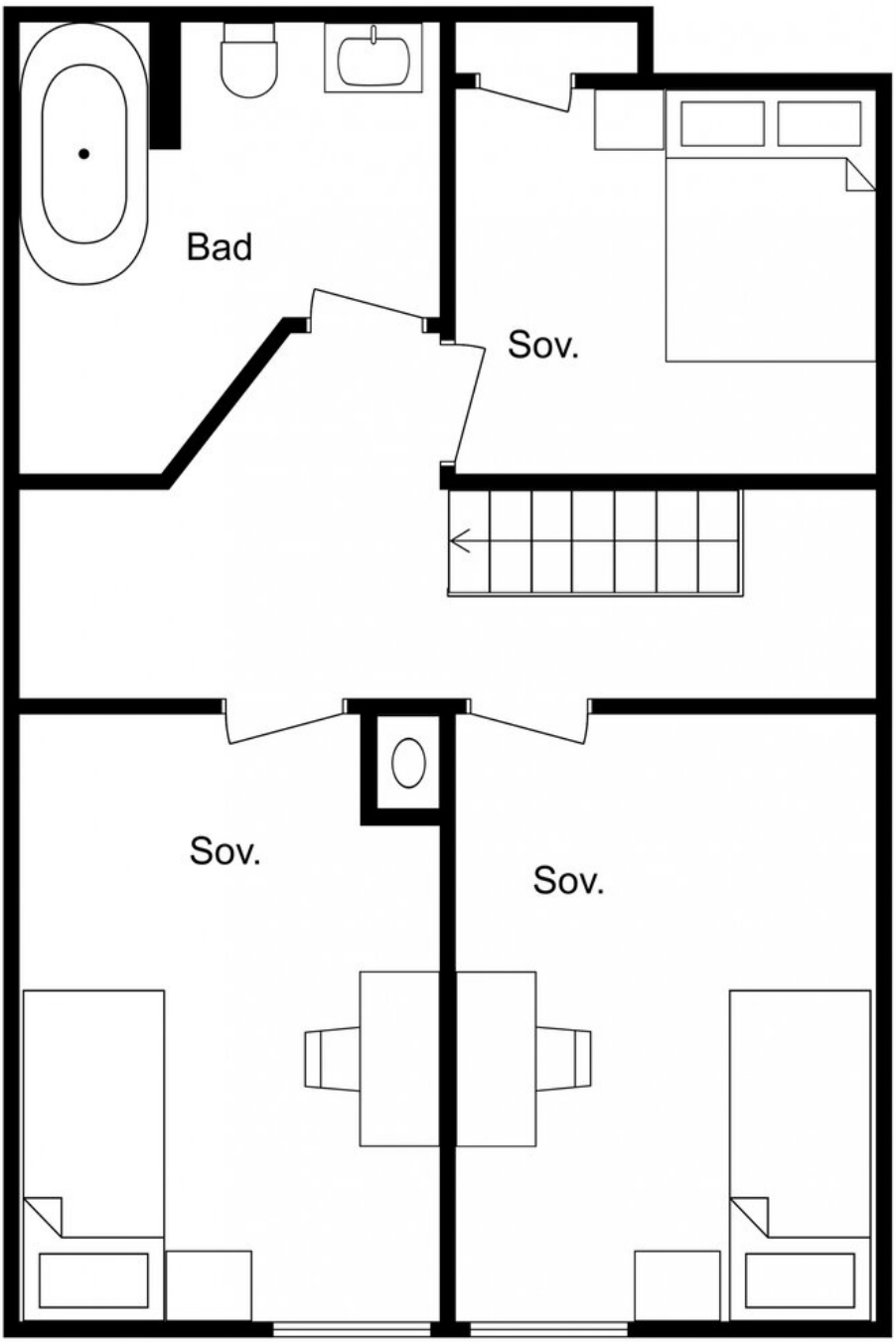
Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Rogalandgata 75B
2. Etg



MS

Mari Staveland AS

TEGNINGEN ER MENT SOM ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING.
AVVIK KAN FOREKOMME.






GREEN APPLE
& CITRUS


















WOMAN'S WORLD



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
70-0040/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Anne Mai Hovda

Kjøpesum og omkostninger
2 390 000,- (Prisantydning)
49 326,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 439 326,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 938,- (Eierskiftegebyr)
2 943,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
15 569,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
25 069,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 454 895,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 464 395,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1951

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Firemannsbolig
2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 7 kvm. Altan.

3. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Gang, 2 soverom/pikeværelse, disp-rom og bad.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Åpent areal (TBA) på 7 kvm er altan i andre etasje.
BRA-e er bod i kjeller på 4 kvm.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Loftet er innredet og integrert i leiligheten med trapp fra stue. Dette er søknadspliktig. Det gjør noe med brannskiller mellom leilighetene. Nærmere undersøkelser anbefales.

Solforhold
Gode solforhold.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 2.etg og inneholder:
2.etg - Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.
Loft - 2 soverom/pikeværelse, disp-rom, gang og bad.
Disponerer 1 bod i kjeller.

Innholdsbeskrivelsen tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk. Se punkt ferdigattest for mer detaljert info.

Standard
Espen Bergtun v/Nordvik Bolig har gleden av å presentere Rogalandgata 75B - En innbydende aksjeleilighet som går over 2 plan med sentral beliggenhet i øvre bydel.

G A N G / E N T R È
Her ønskes en velkommen av gang/entrè med tidsriktige fargevalg. Her har en plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sine sko. Praktisk plass under trapperom til oppheng og garderobeskap. El-skap. Gang på loft har kot i knevegg.

S T U E
Romslig stue med trapp som leder til implementert loftsetasje. Stuen har gode vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp, samt utgang til herlig altan. God plass til sitte- og spisegruppe. Vedfyr som gir god varme på de ekstra kalde dagene.

A L T A N
Herlig altan på Ca. 7 kvm og levegg/glassvegg som gir god ly for vinden. Her har en plass til sittegruppe for sosialt lag, samt gode solforhold mot sørvest.

K J Ø K K E N
Pent og tidløst kjøkken med god plass til det kjøkkenutstyret du skulle trenge. Inneholder vask, kjøleskap, oppvaskmaskin, steketopp, vifte og stekeovn.

B A D
Bad i 2.etg har vegger med våtromstapet/belegg og vinylbelegg på gulv. Badet er oppgradert i 2015 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Bad på loft har baderomsplater på vegg og vinylbelegg på gulv. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

S O V E R O M
I 2 etg har en 2 gode soverom, hvorav hovedsoverom er av stor størrelse og har praktisk skyvedørsgarderobe. Leiligheten disponerer også etter intern avtale i bygget 2 rom på loft godkjent som pikeværelse av god størrelse.

Parkering
Fri parkering for beboere og gjester over to romslige parkeringsplasser, samt el-billadeanlegg på fellesparkeringen.
Ikke faste parkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger
- Pusset opp overflater på kjøkken og byttet ut kjøleskap, stekeovn og komfyrtopp.
- Foliert eksisterende fronter på kjøkken, samt byttet benkeplate og "fliser" over komfyr og vask.
- Bad i 2.etg har nytt dusjkabinett, servant/skap, speil og belysning(2024).
- Malt stue og gang.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lindtner a/s Nytt røropplegget bad loft, og kledd vegger i vannbestandige plater. Høst 2011 Sentrum Rør A/S Byttet ut kobbersluk og satt inn nye rør på bad i 2.etg. Ca 2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet er begge selskap oppløst i senere tid.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 5.11.2010 Bytter innmat tavle Nils Olav Halseid, Jatec 7.11.2017 Installasjon AMSmåler Karsten Midtbø, One CO

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fellesanlegg som driftes av PlugPay Ble installert av Circle K, eller deres samarbeidspartnere.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Loftet har blitt avdelt til hver av leilighetene i 2.etg. Har satt opp lettvegger, samt flyttet på rør som beskrevet i spørsmål over.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: En oljetank har blitt fjernet ved hus D i borettslaget.

Feil og mangler
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

(herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja
Beskriv: Noe fukt i kjeller som kan forventes ved byggets alder. Borettslaget har drenert ett hus i senere år, og vil ta flere hus etter behov.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei
Eventuell kommentar: Tak på alle hus var byttet før jeg kjøpte i 2011, alle vindu i leiligheten ble byttet før jeg kjøpte, siste ble tatt etter jeg overtok.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja
Beskriv: Har hatt tett sluk i vaskekjeller og hatt spylebil. Har hatt rørfotografering og rørene ser fine ut nå.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Hatt rotter i kjeller i hus B en vinter. Det ble raskt tatt tak i av vaktmestertjeneste og alle ventiler i kjeller har fått nye gitter for å forhindre at det skjer igjen.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke om det var foretatt arealoppmåling i salgsrapporten da jeg kjøpte.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja
Beskriv: Privat avtale i hus B ved seksjoneringen av loftet der boder og «pikeværelser» på loft ble byttet mot boder i kjeller er gjort via håndskrevne dokumenter. Dette var gjort før jeg kjøpte, og jeg er blitt vist disse. Styret godkjente avtalen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Nei
Eventuell kommentar: Husleien er økt med 100 kr i 2026. Det foreligger i følge generalforsamling ikke planer om planer utover generelt vedlikehold.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Nei
Eventuell kommentar: Det var en ved hus D men den er fjernet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Det er fremdeles en bod som tilhører leiligheten i kjelleren, samt felles vaskekjeller.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takst Team AS

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Eier opplyser at alt utvendig vedlikehold er det borettslaget som har ansvar for.

Nedløp og beslag: Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er saltak konstruksjon med taksperrer. Takkonstruksjonen er kun besktiget via luker i knevegg.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra forskjellige årstall. Noen er fra 2011 og noen er fra 1987.

Takvindu: Det er to takvinduer på loft. De har trekarmer og to lags glass.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør

og malt altandør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har en altan mot vest. Den er i trekonstruksjon. Rekkverket er i tre og er målt til 83 cm. Altanen er tekket med Sarnafil. Oppå tekkingen er det lagt terrassebord. Altan har et areal på 7 kvm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskiller i tre. Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.

Andre etasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 26 mm. gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 19 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 18 mm. gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

TG2
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon.

Manglende lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er noen fuktskjolder i undertak.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Vinduer
Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Tg 2 settes på grunn av vinduenes alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitasje eller nedsatt funksjon, for å opprettholde god varmeisolasjon og forhindre trekk og fuktskader.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Takvindu
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det bør iverksettes tiltak for å redusere kondensdannelse på vindusglassene, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen på loftet. Kondensering kan føre til fuktskader i treverket rundt vinduene, noe som på sikt kan medføre behov for utskifting av vinduer eller reparasjon av omkringliggende konstruksjoner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør vurderes å skifte ut tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planverk gir økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkettgulv i andre etasje er slitt.
Konsekvens/tiltak: Overflater bør utbedres eller skiftes ut etter behov. Slitasje på parkettgulv kan medføre redusert estetisk uttrykk og funksjon, og nødvendig utbedring vurderes av ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved fremtidig renovering.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan påvirke møbleringsmuligheter og bruk av rommene, samt gi økt slitasje på gulvbelegg. Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke tette rundt avløosrør fra vask og inn i vegg.
Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. For å unngå fuktskader i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader og behov for kostbare utbedringer.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er noen blører på fronter under vask.Noen håndtak er løse.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Avtrekksvifte virket daårlig.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nærmere undersøkelser av avtrekksviften for å avdekke årsaken til dårlig funksjon.
Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer på kjøkkenet.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader

plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG3
Dører
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Altandør har råteskade.
Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Altandøren bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre råteutvikling og for å sikre konstruksjonens funksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt skadeomfang, redusert isolasjonsevne og fare for inntrenging av fukt i tilstøtende bygningsdeler.

Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp og pipevanger, samt utbedring av brennbart materiale nær sotluke/feieluke for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for brann og sikre at pipen fungerer trygt og forskriftsmessig.

Helse, miljø og sikkerhet
Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen
Rekkverk på altan er under 90 cm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.
Trapp til kjeller:Åpninger i rekkverk er over 10 cm.
Rekkverket er under 100cm
Det er ikke montert håndløper i trapp til loft.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
Rekkverk på altan er under 90 cm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.
Trapp til kjeller: Åpninger i rekkverk er over 10 cm.
Rekkverket er under 100cm
Det er ikke montert håndløper i trapp til loft.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Rekkverk på altan bør forhøyes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

Åpninger i rekkverk i trapp til kjeller bør reduseres til maks 10 cm, og rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres i trapp til loft for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Komfyr, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyr og elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 9483 kWh | Strømkostnad forrige år: 18126 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 24.01.2026

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Styrehonorar, strøm på fellesareal, kommunale avgifter, reparasjon/vedlikehold, forretningsførerhonorar, tv/internett, utvendig byggforsikring og renter/avdrag andelsgjeld.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene kan økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2 000 kr

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 814 271,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 257 082,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja | Inkludert: TV, Bredbånd

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Rogalandsgaten 75 AS er et boligaksjeselskap som består av 32 leiligheter fordelt på 8 bygninger. Selskapet reguleres av lov 13.juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (Aksjeloven) og delvis av lov 6.juni 2003 nr. 39 om burettslag(burettslagslova).

Forretningsfører er Vestbo.

Kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Overdragelse kan bare finne sted til kjøper eller annen erverver som skal tilflytte den tilsvarende leiligheten.

Fra generalforsamling 21.04.2026 - Forslag om fullmakt til å låne inntil pantebeløpet på 2.500.000,- ved behov. Styret har behov for større fleksibilitet for å kunne dekke uforutsette kostnader som ikke kan dekkes over ordinært budsjett. Det er tinglyst pant på boligaksjeselskapet pålydende 2.500.000,- Låneopptaket vil finansieres ved å utvide nedbetalingstiden. Forslaget ble godkjent av generalforsamlingen.

Utbedringer fremover:
- Vask og maling av hus. Hus C skal males i 2026
- Skifte ut kraner i vaskekjeller ved behov
- Lage plass til søppeldunker
- Skaffe grus som kan legges det det er behov.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 49 326,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364477027, Dnb Nor Bank Asa,
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 18.05.2026: 1 506 854
Andel av saldo: 49 327
Første termin/første avdrag: 03.11.2021 (siste termin 03.11.2039)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 89 505,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 82 780,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Valgfri årlig dugnad med servering. Beboere oppfordres til å bli med.
Spesielle forpliktelser: Plenklipp og trappevask fordeles på beboere i hver hus.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret. Dersom gode grunner ikke taler mot det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, vil søknaden bli innvilget.

Aksjeselskapets forsikring
fremtind forsikring AS
Polisenr. 20933108

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 098 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkel fra Haugesund er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Er du på annonsen på finn.no kan du klikke inn på kartet som vises på høyre side. I feltet som dukker opp kan du velge "til-destinasjon" og få nøyaktig veibeskrivelse.

Boligen vil bli merket med Nordvik "til salgs skilt" og det vil bli skiltet til annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv og sentral beliggenhet i veletablert boligområde sør i Rogalandgata

Fra leiligheten er det kort gange til sentrum. Her finner man nesten alt, ihvertfall noe for en hver smak. Shoppingmulighetene er store - enten du vil ta turen til et kjøpesenter eller besøke en av butikkene i byens gågate. Det er dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet.

Naturopplevelse like ved som Hollenderhaugen. Eiendommen ligger like i nærheten av byens flotte tur- og rekreasjonsområder. Da blant annet Djupadalen og Vangen. Dette er områder som blir benyttet til turgåing hele året. Om sommeren er det stor badeaktivitet i Eivindsvannet, og her kan man til og med gå på skøyter om vinteren.

Fra leiligheten er det ca. 10 minutters gange til sentrum. Her finner man nesten alt, hvertfall noe for en hver smak. Shoppingsmulighetene er store - enten du vil ta turen til et kjøpesenter eller besøke en av butikkene i byens gågate.

Haugesund har investert mye i idrett og fritid de siste årene. Dette gjenspeiler seg i de mange anleggene i

Haugesund idrettspark. Her har man kunstgressbaner, svømmehall, klatrehall og friidrettsarena. Fra Haakonsvegen er det kun få minutters gange, og du er fremme i byens flotte idrettspark.

Se vedlagt Nabolagsprofil for mer informasjon om nærområde.

Offentlig kommunikasjon
Gode bussforbindelser i nærområdet.

Skoler og barnehager
Lillesund Skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen vedrørende nybygg 8 stk våningshus, datert 30.03.1951.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, datert 30.03.1951. Men det er avvik fra disse:
- I 2.etg er det satt inn trapp til loft.
- Loftet er innredet som en integrert del av leiligheten og avviker fra opprinnelig bygg der loftet bestod av goder og "pikeværelser med tilkomst fra felles gang.
- Det er etablert bad på loft(søknadspliktig tiltak), og det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er byggemeldt og godkjent.
- Innredning og integrering av loft er ikke søkt om(søknadspliktig) og gjør noe med brannskiller mellom leilighetene(ref.tilstandsrapport).
- 2 rom på loft er godkjent som pikeværelse og inntatt i benevnelse som soverom.

Foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen vedrørende endring av altan, datert 10.03.2000. Megler har ikke mottatt ferdigattest på endringen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har mottatt intern avtale som er inngått mellom eierne i bygg 75B på husmøte 14.09.2010. Den viser til at leilighetene i 1.etg avstår sine boder på loft til leilighetene i 2.etg - Leilighetene i 2.etg avstår tilsvarende boder i kjeller til leilighetene i 1.etg. Deler av fellesareal på loft overtas av leilighetene i 2,etg og resterende fellesareal disponeres som tidligere av alle eiere. Vedtektene §6 viser til at dette bytte lar seg gjøre mot godkjennelse av styret.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Id: RL1700
Navn: Kommunedelplan for Haugesund sentrum 2022
Plantype: Kommunedelplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 15.06.2022
Delareal: 667 m
Arealbruk: Veg,Nåværende
Områdenavn: Veg

Id 1106plan-kp3
Navn: Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09.09.2015
Delareal 7 432 m
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
ID 202203
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status: Planforslag
Plantype Kommuneplanens arealdel

ID 202401
Navn: Kommunedelplan for gatebruk og parkering i Haugesund sentrum
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Reguleringsplan RL767
Eldre reguleringsplan - 12.12.1967
Delareal - 6572 kvm - Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal - 283 kvm - Gangvei
Delareal - 1 126 kvm - Kjørevei

Reguleringsplan RL918
Eldre reguleringsplan - 17.01.1979
Delareal - 32 kvm - Gangvei
Delareal - 20 kvm - Frittliggende småhusbebyggelse
Delareal - 65 kvm - Kjørevei

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

1106/31/232:
14.07.1951 - Dokumentnr: 842 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

16.03.1954 - Dokumentnr: 903200 - Elektriske kraftlinjer
H.E.V.`s kraftledninger.

15.05.1951 - Dokumentnr: 632 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN OVERFØRT FRA ANNEN KOMMUNE

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Haugesund kommune («hovedbølet»).

Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Boligaksjeselskapet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra el-verk eller brann/feievesen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.
Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 31 711,-) – estimert til kr. 31 711,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 200,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Mari Staveland kr. 4 100,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-

Samlet skal selger betale kr. 103 536,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
- Tilstandsrapport, 26.05.2026
- Energiattest, 27.05.2026
- Husordensregler, 04.04.2022
- Vedtekter, 28.03.2012
- Protokoll generalforsamling 2026 + regnskap 2025
- Reguleringsplanforslag, reguleringsplankart, kommuneplankart, 12.05.2026
- Planopplysninger, 12.05.2026
- Byggtegninger
- Ferdigattest, 30.03.1951
- Vegstatuskart, oversiktskart, grunnkart, 12.05.2026
- Matrikkelkart- og rapport, 12.05.2026
- Selgers egenerklæring, 11.05.2026

Sendes ved forespørsel til megler:
- Avtale fordeling av loft/kjeller i bygg 75B, 14.09.2010.
- Reguleringsplan RL918 og RL767
- Kommuneplan 2014-2030
- Veileder for uterom, 09.09.2015
- Kommunedelplan Sentrum 2022-2030
- Protokoll styremøter 2025

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Espen Bergtun, Eiendomsmegler
Tlf. 46421422

Meglerforetaket
Nordvik Haugesund
Haraldsgata 90
5528 HAUGESUND
Juridisk navn: Haugesild Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927219875

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Rogalandgata 75B

Nabolaget Hollenderhaugen-Litlasund - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Lillesund skole (1-7 kl.) 398 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Solvang skole (1-7 kl.) 318 elever, 14 klasser	15 min 1.2 km
Rossabø skole (1-7 kl.) 286 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Håvåsen skole (8-10 kl.) 424 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 594 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Vardafjell videregående skole 530 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Haugaland videregående skole 815 elever	8 min 0.7 km

Offentlig transport

Stavangergata Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	18 min
Bergen Flesland	97.7 km

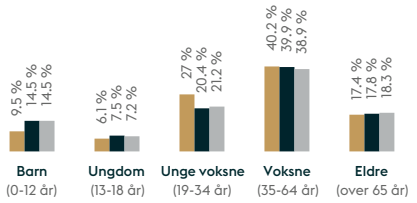
Barnehager

Espira Bråsteintunet barnehage... 77 barn	5 min 0.4 km
Lønneberget barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.6 km
Sammen Vardafjell barnehage (0... 69 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Rogalandsgate	5 min
Bunnpris Karmsundgata	6 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

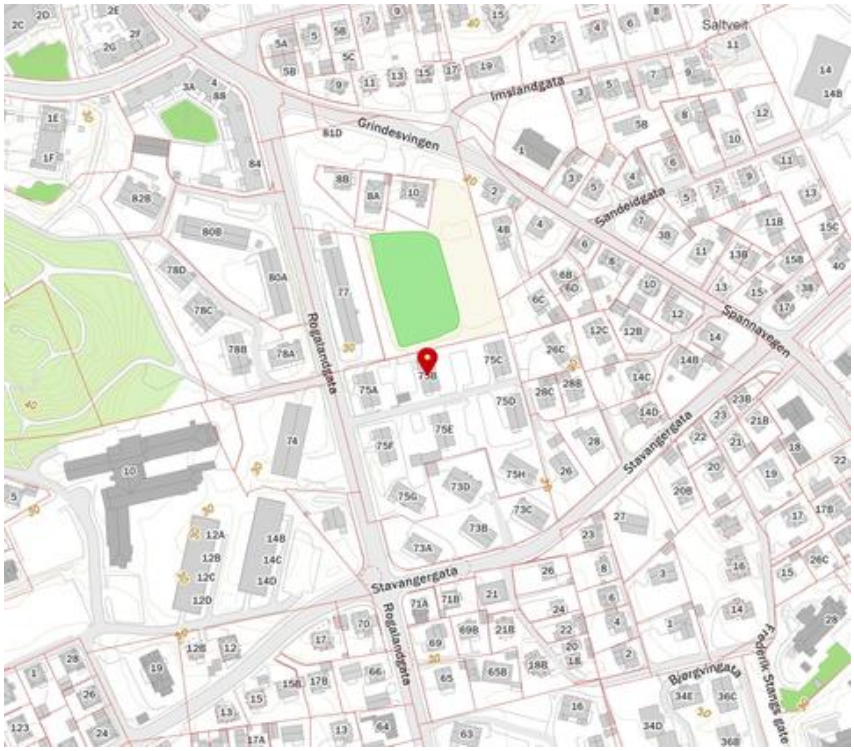
Sport

Dropsen balløkke	3 min
Ivar åsen balløkke	5 min
Vici treningssenter	11 min
EVO Haugesund	12 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100



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

Tilstandsrapport

Firemannsbolig
Rogalandgata 75B , 5522 HAUGESUND
HAUGESUND kommune
gnr. 31, bnr. 232
Aksjenummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21152-1486 **Referansenummer:** SX8960

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Petter Alfredsen **Vår ref:** 011094

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig

Tor Petter Alfredsen
Uavhengig Takstingeniør
tor.petter@takst-team.no
930 87 443

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Korsdelt firemannsbolig bygget i 1951. Leiligheten ligger i andre etasje. Bygget er oppført på grunnmur, vegg konstruksjon fra byggeår i tre med utvendig liggende kledning. På taket er det aluminiumsplater. Innvendig er leiligheten inndelt med følgende rominndeling i andre etasje: Bad, stue, kjøkken, to soverom og gang. Loft: Gang, tre soverom og bad Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er felles vaskerom i kjeller.
Utvendig er det felles tomt. Parkering er på felles parkeringsplass. Det er mulighet for å lade el bil på området.
Boligen er bygget etter datidens krav, byggeskikk og standard, og må ikke forveksles med dagens krav.
Boligens innvendige og utvendige overflater, samt de tekniske installasjoner fremtrer i noe slitt stand og det må påregnes noe oppgraderinger
For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Firemannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen er saltak konstruksjon med taksperrer.
Takkonstruksjonen er kun besktiget via luker i knevegg
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra forskjellige årstall. Noen er fra 2011 og noen er fra 1987
Det er to takvinduer på loft. De har trekarmer og to lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt altandør i tre.
Leiligheten har en altan mot vest. Den er i trekonstruksjon. Rekkverket er i tre og er målt til 83 cm. Altanen er tekket med Sarnafil. Oppå tekkingen er det lagt terrassebord. Altan har et areal på 7 kvm.
Det er en utvendig trapp til kjeller. Den er i betong. Rekkverk er i metall.
Eier opplyser at alt utvendig vedlikehold er det Aksjeandelslaget som har ansvar for

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Boligen har etasjeskiller i tre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Leiligheten har malt tretrapp mellom etasjene. Det er eiktrinn og rekkverk i tre og metall.
Boligen har hvite formpressede dører med profiler og hvite slette finerdører. Det må påregnes at det er normale bruksmerker på dører og karmer.
Det tilhører leiligheten en bod i kjeller. Den er på 4 kvm. Det er lagt inn strøm boden.
Vaskerom i kjeller er felles.

VÅTROM Gå til side

Bad andre etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtrommstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke varmekabler i gulv Fall mot sluk er målt til 20 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett og servantskap er fra 2024 opplyser eier.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Vegg mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg og det er ingen varmekilde i gulvet. Fall mot sluk er målt til 5 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrete hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av støpejern.
Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer.
Det er montert varmtvannstank i kjeller. Den er fra 2000 og er på ca.120 liter. Den er av fabrikat OSO.
Det er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomteforhold er ikke vurdert da leilighet ligger i andre etasje og dette er felles for aksjeandelslaget

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke

Beskrivelse av eiendommen

farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen
Rekkverk på altan er under 90 cm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.
Åpninger i rekkverk er over 10 cm. Rekkverket er under 100cm
Det er ikke montert håndløper i trapp til loft.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Firemannsbolig

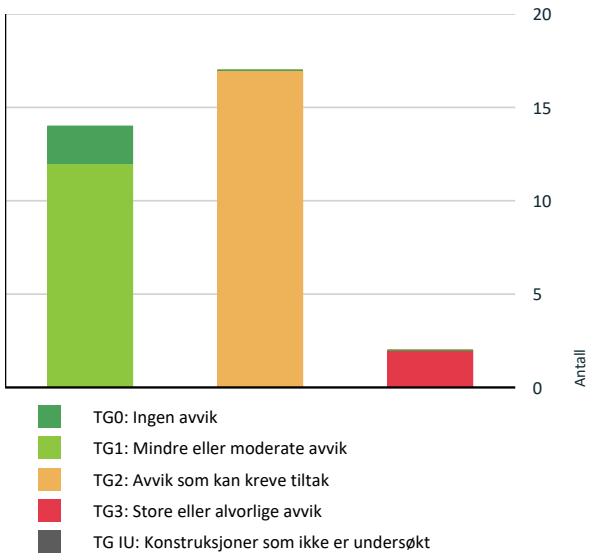
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I andre etasje er det satt inn trapp til loft. Loftet er innredet som en integrert del av leilighet som beskrevet tidligere.
Dette avviker fra opprinnelig bygg der loftet bestod av boder og «pikeværelse» med tilkomst fra felles gang.

TAKST TEAM AS
Norevegen 7
5542 KARMSUND

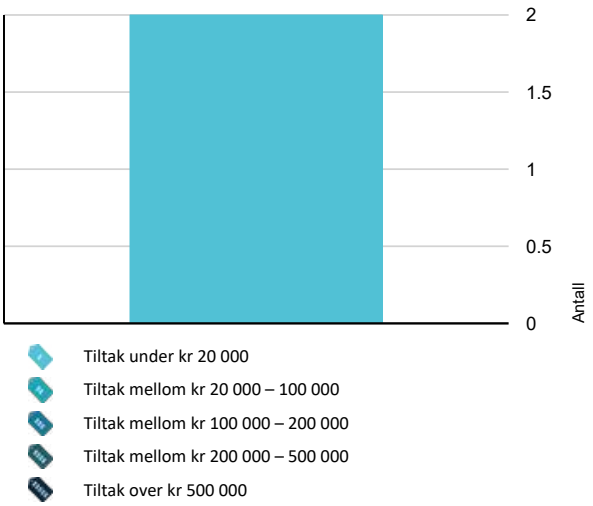
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Eier opplyser at alt utvendig vedlikehold er det borettslaget som har ansvar for.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, takfotbeslag og renner er i plast

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav om dette ved oppføringstidspunktet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og eventuelt skiftes ut når tilstanden tilsier det, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon.

Manglende lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er saltak konstruksjon med taksperrer.
Takkonstruksjonen er kun besktiget via luker i knevegg

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noen fuktskjolder i undertak.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i undertaket.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan dette føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra forskjellige årstall. Noen er fra 2011 og noen er fra 1987

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Normal levetid på vinduer er 20-40 år. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer må påregnes. Tg 2 settes på grunn av vinduenes alder

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitasje eller nedsatt funksjon, for å opprettholde god varmeisolasjon og forhindre trekk og fuktskader.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt varmetap, redusert bokomfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Det er to takvinduer på loft. De har trekarmer og to lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere kondensdannelse på vindusglassene, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen på loftet. Kondensering kan føre til fuktskader i treverket rundt vinduene, noe som på sikt kan medføre behov for utskifting av vinduer eller reparasjon av omkringliggende konstruksjoner.



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt altandør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

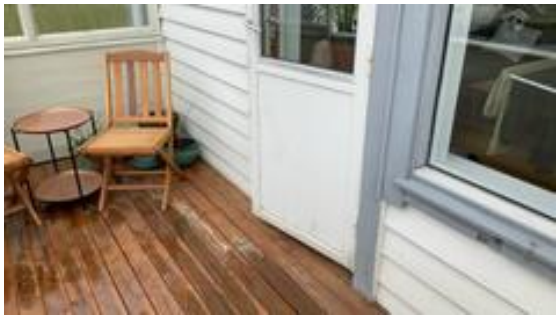
Altandør har råteskade

Konsekvens/tiltak

• Døren(e) står foran utskiftning.

Altandøren bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre råteutvikling og for å sikre konstruksjonens funksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til økt skadeomfang, redusert isolasjonsevne og fare for inntrenging av fukt i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har en altan mot vest. Den er i trekonstruksjon. Rekkverket er i tre og er målt til 83 cm. Altanen er tekket med Sarnafil. Oppå tekkingen er det lagt terrassebord. Altan har et areal på 7 kvm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør vurderes å skifte ut tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp til kjeller. Den er i betong. Rekkverk er i metall.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at alt utvendig vedlikehold er det Aksjeandelslaget som har ansvaret for.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planverk gir økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Det må forventes at det er skrue-/spikerhull etter møbler/bilder og lignende på vegger. Generell slitasje på overflate må påberegnes.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv i andre etasje er slitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes ut etter behov. Slitasje på parkettgulv kan medføre redusert estetisk uttrykk og funksjon, og nødvendig utbedring vurderes av ny eier ut fra egne ønsker og behov.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskiller i tre.
Høydeforskjellen ble målt i følgende rom.

Andre etasje: Kjøkken og stue.
I stue ble det målt en høydeforskjell på 26 mm. gjennom hele rommet og på kjøkken ble det målt en høydeforskjell på 10 mm. gjennom hele rommet.

Loft: Et soverom og gang
I gang ble det målt en høydeforskjell på 19 mm. gjennom hele rommet og på soverom ble det målt en høydeforskjell på 18 mm. gjennom hele rommet.

Høydeforskjellen er målt i noen rom og det utelukker ikke at det er skjevheter i andre rom. Kontrollen må sees på som en stikkprøvekontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved fremtidig renovering. Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan påvirke møbleringsmuligheter og bruk av rommene, samt gi økt slitasje på gulvbelegg.
Videre bør forholdet overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp og pipevanger, samt utbedring av brennbart materiale nær sotluke/feieluke for å oppfylle gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for brann og sikre at pipen fungerer trygt og forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har malt tretrapp mellom etasjene. Det er eiketrinn og rekkverk i tre og metall.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite formpressede dører med profiler og hvite slette finerdører. Det må påregnes at det er normale bruksmerker på dører og karmer.

Tilstandsrapport





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det tilhører leiligheten en bod i kjeller. Den er på 4 kvm. Det er lagt inn strøm boden.
Vaskerom i kjeller er felles.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtrommstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er ikke varmekabler i gulv. Fall mot sluk er målt til 20 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Dusjkabinett og servantskap er fra 2024 opplyser eier.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og det er ingen varmekilde i gulvet. Fall mot sluk er målt til 5 mm. fra gulv foran terskel til topp slukrist. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tette rundt avløosrør fra vask og inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

For å unngå fuktskader i vegg ved kondensering på rør eller ved en vannlekkasje, må det tettes rundt rørgjennomføringene. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader og behov for kostbare utbedringer.





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft fås via luftespalte i dør.





LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom gang og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.
Hulltaking er kun en stikkprøvekontroll og det utelukker ikke at det kan være fukt i andre vegger på våtrommet.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrete hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen blører på fronter under vask.Noen håndtak er løse

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekksvifte virket daårlig

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av avtrekksviften for å avdekke årsaken til dårlig funksjon.
Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har periodisk avtrekk fra kjøkken og bad med tilluft fra ventiler i vegger og vinduer. Alle oppholdsrom har veggventiler og/eller ventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert varmtvannstank i kjeller. Den er fra 2000 og er på ca.120 liter. Den er av fabrikat OSO.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Krav i forskrift sier at det skal være direkte tilkobling til det elektriske nettet. Her var varmtvannsbereder koblet til via stikk-kontakt. Forskriftskravet har ikke tilbakevirkende kraft, men ved montering av ny varmtvannstank må en følge kravet i forskriften.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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 er sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er montert AMS måler i 2017. Det foreligger samsvarserklæring på denne.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010 Eier opplyser: 5.11.2010 Bytter innmat tavle Jatec. 7.11.2017 Installasjon AMS måler One CO
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det finnes samsvarserklæring på noe av det elektriske arbeidet som er utført
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Ved bruk av alle kjøkkenapperat på kjøkken kan sikringen slå seg ut opplyser eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport





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

Beskrivelse

Forskrift til avhendingsloven stiller krav til at forhold som kan medføre Helse, miljø og sikkerhtesfare skal nevnes i tilstandsrapporten. Det skal ikke settes tilstandsgrad på disse punktene, men de som leser rapporten skal få et innblikk i hvilke farer som følger med avvik som blir avdekket.
Det ble avdekket en del forhold som har betydning for HMS i boligen
Rekkverk på altan er under 90 cm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.
Trapp til kjeller:Åpninger i rekkverk er over 10 cm. Rekkverket er under 100cm
Det er ikke montert håndløper i trapp til loft.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på altan er under 90 cm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre mot grunnen.
Trapp til kjeller: Åpninger i rekkverk er over 10 cm. Rekkverket er under 100cm
Det er ikke montert håndløper i trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverk på altan bør forhøyes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger gir økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

Åpninger i rekkverk i trapp til kjeller bør reduseres til maks 10 cm, og rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall, spesielt for barn.

Håndløper bør monteres i trapp til loft for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

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.



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

Firemannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
2. Etasje	71			71	7
Loft	32			32	
SUM	**103**	**4**			**7**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Loft	Soverom, soverom 2, disponibelt rom, bad		

Kommentar

Åpent areal (TBA) på 7 kvm er altan i andre etasje.
BRA-e er bod i kjeller på 4 kvm.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I andre etasje er det satt inn trapp til loft. Loftet er innredet som en integrert del av leilighet som beskrevet tidligere. Dette avviker fra opprinnelig bygg der loftet bestod av boder og «pikeværelse» med tilkomst fra felles gang.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Loftet er innredet og integrert i leiligheten med trapp fra stue. Dette er søknadspliktig. Det gjør noe med brannskiller mellom leilighetene. Nærmere undersøkelser anbefales.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Tor Petter Alfredsen	Takstingeniør
	Anne Mai Hovda	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	232		0	8098.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rogalandgata 75B

Hjemmelshaver
Rogalandsgaten 75 AS

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
932942380		

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
11

Kommentar
Ikke innhentet

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke innhentet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til I Rogalandsgata, Haugesund kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er felles for Andelsalget og er opparbeidet med plen, parkeringsplass og uteplass. Det er mulighet for å lade el bil på området

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese tekstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.
På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Grunnbok / heftelser er ikke kontrollert. Hvis det er ønskelig å kontrollere grunnbok kan https://seeiendom.kartverket.no/ sjekkes. Takstmann kontrollerer ikke juridiske forhold
med eiendommen, men tekniske forhold. F eks vurderes et soverom iht krav, men det undersøkes ikke om det er søkt og godkjent. Kjøper må derfor alltid sette seg inn i tegninger, skjøte og grunnbok. Hvis noe er uklart bør dette avklares før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigatt.	30.03.1951		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.12.1950		Gjennomgått		Nei
Tegninger Altan	12.02.2000		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.02.1950		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SX8960

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Mai Hovda	9578-5993-4-2626741	2026-05-11 17:59:30

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. mai 2026

Oppdragsnummer
70-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rogalandgata 75B, 5522 HAUGESUND

Meglerfirma
Nordvik Haugesund

Selgere
Anne Mai Hovda

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20933108
Forsikret i: Fremtind Forsikring A/S

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lindtner a/s Nytt røropplegget bad loft, og kledd vegger i vannbestandige plater. Høst 2011 Sentrum Rør A/S Byttet ut kobbersluk og satt inn nye rør på bad i 2.etg. Ca 2015

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samme som over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet er begge selskap oppløst i senere tid.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 5.11.2010 Bytter innmat tavle Nils Olav Halseid, Jatec 7.11.2017 Installasjon AMS-måler Karsten Midtbø, One CO

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fellesanlegg som driftes av PlugPay Ble installert av Circle K, eller deres samarbeidspartnere.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Loftet har blitt avdelt til hver av leilighetene i 2.etg. Har satt opp lettvegger, samt flyttet på rør som beskrevet i spørsmål over.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: En oljetank har blitt fjernet ved hus D i borettslaget.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe fukt i kjeller som kan forventes ved byggets alder. Borettslaget har drenert ett hus i senere år, og vil ta flere hus etter behov.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Tak på alle hus var byttet før jeg kjøpte i 2011, alle vindu i leiligheten ble byttet før jeg kjøpte, siste ble tatt etter jeg overtok.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Har hatt tett sluk i vaskekjeller og hatt spylebil. Har hatt rørfotografering og rørene ser fine ut nå.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Hatt rotter i kjeller i hus B en vinter. Det ble raskt tatt tak i av vaktmestertjeneste og alle ventiler i kjeller har fått nye gitter for å forhindre at det skjer igjen.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om det var foretatt arealoppmåling i salgsrapporten da jeg kjøpte.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Privat avtale i hus B ved seksjoneringen av loftet der boder og «pikeværelser» på loft ble byttet mot boder i kjeller er gjort via håndskrevne dokumenter. Dette var gjort før jeg kjøpte, og jeg er blitt vist disse. Styret godkjente avtalen.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Husleien er økt med 100 kr i 2026. Det foreligger i følge generalforsamling ikke planer om planer utover generelt vedlikehold.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det var en ved hus D men den er fjernet.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Det er fremdeles en bod som tilhører leiligheten i kjelleren, samt felles vaskekjeller.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 70-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Mai Hovda	**2026-05-11**

Identifikasjon

Anne Mai Hovda

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Husordensregler for Rogalandsgaten 75 AS

sist endret 4.4.2022

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligaksjeselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligaksjeselskapet. Aksjeeier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Regler om ro i leiligheter og på boligaskeselskapets område

Beboerne i boligaksjeselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligaksjeselskapet mellom klokken 23:00-06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Søndager og helligdager (røde dager) skal det være ro i leilighetene og på borettslagets område.

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

- på hverdager klokken 07:00-20:00
- lørdager klokken 10:00-18:00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligaksjeselskapet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, skjeggkre eller andre skadedyr i boligen. Aksjeeier må for egen regning sørge for desinfeksjon innenfor sin egen boenhet.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel og annet. Beboer er også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- alle skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Husene og eiendommens ytre preg må ikke forandres. Aksjeeier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Oppussing av våtrom skal utføres av offentlige godkjent foretak og i henhold til gjeldende lovverk. Søknad om oppussing av våtrom skal sendes til styret i god tid.
Det skal også søkes til styret om man har behov for å gjøre om på infrastruktur til rørsystem i bærende konstruksjoner og fellesareal.

Aksjeeier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre. jamfør borettslagslovens § 5-3. Vilkårene for å kunne leie ut boligen eller la andre bruke boligene, reguleres i borettslagslovens § 5-5 og §5-6. Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor boligaksjeselskapet.

4. Fellesarealer

Styret ber om at alle aksjeeiere rapporterer inn skader på bygg og uteområdet når dette oppdages.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligaksjeselskapets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Trappeganger, fra loft til kjeller, vaskes en gang i uken. Arbeidet fordeles mellom beboerne i huset eller bekostes av disse. Det samme gjelder for plenklipping og vedlikehold av beplantning. Beboerne i huset må selv bli enige om rutiner for vask, klipping og vedlikehold av beplantning.

Hovedrengjøring av trappeganger, loft og kjeller skal foretas minst en gang per år og utføres av beboerne i fellesskap eller bekostes av disse.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfallet sorteres etter gjeldene kildesorteringssystem. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

Fellesdør låses om kvelden.

5. Parkering

Parkeringsområdene er kun for beboere i Rogalandsgaten 75 AS og deres besøkende. Det parkeres på anviste plasser. Ingen beboere har faste parkeringsplasser.

Ladeplassene skal ikke brukes som parkeringsplasser, men kun benyttes når bilen lades. Etter endt lading, flyttes bilen.

6. Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret (benytt eget skjema). Dersom gode grunner ikke taler mot det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne, vil søknaden bli innvilget. Se borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd. Styret henvender seg til de andre aksjeeierne i huset for å innhente naboerklæring om dyrehold.

Søknaden skal være behandlet innen to måneder. Passivitet er å anse som godkjenning.

Husdyreier plikter å rette seg etter offentlige vedtekter for hundehold også på borettslagets område.

Husdyreier er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for eiendom og personer.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Berettigede klager på dyreholdet kan medføre plikt til å fjerne dyret/dyrene.

7. Brannvern

Aksjeeier har ansvar for brannvernsikring inne i egen bolig, gjør det til en rutine å teste røykvarslerne årlig. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Styret har ansvar for brannsikring i fellesarealene og har rutiner for vedlikehold av røykvarslere og brannslukningsapparat. Beboere skal ikke fjerne røykvarslere fra fellesarealene. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesarealet, må dette umiddelbart meldes til styret.

Grilling på balkonger er tillatt, om man bruker elektrisk grill eller gassgrill.
Ved bruk av gassgrill skal gassflaskene oppbevares forsvarlig. Med dette menes at gassflaskene skal oppbevares stående, ikke utsettes for sterk varme, gass skal aldri oppbevares i kjelleren. Gassflaskene som kan oppbevares i boenheten skal ikke overstige 11 kilo samlet.

8. Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.
Klager vedrørende overtredelse av disse reglene sendes styret.

Boligopplysninger:

Rogalandsgaten 75 AS		**Vår ref.:**	2177/11	**Fødselsdato eier:**	05.03.1977
Rogalandgata 75 B		**Type:**	Frittstående bolig A/S		
5522 HAUGESUND		**Eiere:**	Anne Mai Hovda		
Organisasjonsnr:	932 942 380	**Aksje:**	11	**Aksjeboenhetsnr:**	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 900**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 900

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	49 326	Gjeld siste årsoppg.:	49 787
Klient ajourf. lån:	1 506 854	Klient gj. s. årsoppg.:	1 534 250

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364477027, Dnb Nor Bank Asa,
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.05.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 18.05.2026: 1 506 854
Andel av saldo: 49 327
Første termin/første avdrag: 03.11.2021 (siste termin 03.11.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jarle Bruntveit
Adresse:	Rogalandgata 75 A
Postnr/-sted:	5522 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 91637356
E-post:	jarle.bruntveit@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	49 787	Andre inntekter:	53
Annen formue:	28 193	Utgifter:	3 138		

7: Pålydende

Pålydende:	3 350	Opprinnelig innskudd:			
Aksjenr:	11	Partialobligasjonsnr:		Aksjeboenhetsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1951
Gårds/bruksnr:	31/232
Bygningstype:	Korsdelt firemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20933108

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1951			SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Rogalandsgaten 75 AS	**Vår ref.:**	2177/11	**Fødselsdato eier:**	05.03.1977
Rogalandgata 75 B	**Type:**	Frittstående bolig A/S		
5522 HAUGESUND	**Eiere:**	Anne Mai Hovda		
Organisasjonsnr: 932 942 380				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

El-bilanlegg driftes av PlugPay. Ta kontakt med styret for å bli koblet opp på e-post; rogalandgata75@gmail.com

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Anne Mai Hovda

Andelseiers underskrift

VEDTATT 28.03.2012

VEDTEKTER

FOR

ROGALANDSGATEN 75 A/S

§ 1. Selskapets navn er Rogalandsgaten 75 A/S. Selskapets forretningskontor er i Haugesund.

§ 2. Selskapets formål er oppføring og drift av 8 firemannsboliger.

§ 3. Selskapets aksjekapital er på kr. 107.200,- fordelt på 32 aksjer à kr. 3.350,- fullt innbetalt og lydende på navn.

§ 4. Kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Overdragelse kan bare finne sted til kjøper eller annen erverver som skal tilflytte den tilsvarende leilighet.

Når en aksjonær ønsker å overdra sin leilighet og har fått en kjøper eller annen erverver, skal styret underrettes om hvem erververen er.

Overdragelse av aksje må godkjennes av selskapets styre.
Overdrager har den økonomiske risikoen dersom overdragelse ikke godkjennes av styret. Den som skal overdra aksje må ta forbehold om at styret godkjenner overdragelsen.

§ 5. Selskapet kan ikke inngå kontrakt med noen av sine tillitsmenn som funksjonærer som entreprenør, grunnselger, leverandør, sakfører, arkitekt eller på tilsvarende måte kontrahere med dem som har gitt lån til selskapet.

§ 6. Hver aksje gir leierett til en av selskapets leiligheter.

Det kan gis tillatelse for aksjeeiere i første etasje til å ta i bruk del av kjeller under sin leilighet mot påslag i husleien på 300 kroner, etter godkjennelse fra styret. I noen tilfeller vil det måtte byttes boder.

Hvis beboer i 2. etasje vil utvide sitt rom på loftet, må vedkommende bli enig med de andre beboerne i huset om avståelse og innbyrdes bytte av boder i kjelleren. Deretter skal utvidelsen godkjennes av styret.

§ 7. Selskapets styre består av fire personer med fire varamenn som velges blant beboerne for 2 år av gangen. Styret forestår den daglige drift og har å rette seg etter generalforsamlingens beslutninger. Styret har adgang til å ansette lønnet hjelp med de begrensninger som er nevnt under § 6. Selskapet tegnes av styrets leder.

Styrets leder velges av generalforsamlingen.

§ 8. Selskapets ordinære generalforsamling skal behandle:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
3. Fastsettelse av godtgjørelse av styremedlemmer.
4. Valg av styre.
5. Saker for øvrig som i henhold til lov hører under generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret bestemmer eller 4 av aksjonærene framsetter krav om det. Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet som gir styret direktiver angående selskapets ledelse.

§ 9. I henhold til lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (burettslagslova) § 1-4, gjelder §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5 for boligaksjeselskap.

Haugesund, 28.03.2012

Til aksjeeierne i Rogalandsgaten 75 AS 07.04.2026

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

tirsdag 21. april 2026 kl. 1830
i
Norsk Folkehjelps lokaler, Karmsundgata 175, 5522 Haugesund

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder og referent
3. Registrering av antall aksjonærer til stede
4. Valg av to aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
5. Årsberetning
6. Årsregnskap
7. Godtgjørelse til revisor
8. Godtgjørelse til styret og valgkomite
9. Budsjett
10. Innkomne saker
11. Informasjon
12. Valg av styremedlemmer og valgkomite
13. Avslutning med bevertning

Se vedlagte dokumenter

Aksjeeierne har rett til å møte i generalforsamlingen ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem **skriftlig og datert** fullmakt.

Med hilsen

Styret i Rogalandsgaten 75 AS

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Valg av møteleder og referent

Styret innstiller på at styreleder velges til å lede generalforsamlingsbehandlingen.

3. Registrering av antall aksjonærer

Oversikt over aksjonærer er vedlagt.

4. Valg av aksjonær til å undertegne protokollen

5. Årsberetning

Årsberetningen er vedlagt. Styret innstiller på at årsberetningen godkjennes.

6. Årsregnskap

Årsregnskapet er vedlagt. Styret innstiller på at årsregnskapet godkjennes.

7. Godtgjørelse til revisor

I henhold til aksjeloven § 7-1 (2) skal revisors godtgjørelse godkjennes av generalforsamlingen. Rogalandsgaten 75 AS har DELOITTE AS som revisor. Revisors godtgjørelse for 2025 er 8060 kroner.

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner revisors godtgjørelse.

8. Godtgjørelse til styret og valgkomite

Se vedlagt saksdokument.

For 2025/2026 foreslår styret følgende godtgjørelse:

Tittel	Navn	Godtgjørelse
Styreleder	Stian Lundegaard	11000 kr
Nestleder	Linda Høie	5500 kr
Styremedlem	Vidar Schnell	4000 kr
Styremedlem	Katrine Åsheim	4000 kr
Varamedlem	Kristine Himle	2000 kr
Varamedlem	Mona Bentsen	500 kr
	Sum	**27000 kr**

Styret foreslår at valgkomiteen får 500 kr hver.

9. Budsjett

Budsjettet er vedlagt til informasjon.

10. Innkomne saker

Se vedlagt dokument

11. Informasjon og videre utbedringer

Se vedlagt dokument.

12. Valg av styremedlemmer og valgkomite

Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

ÅRSBERETNING FOR 2025 FOR ROGALANDSGATEN 75 AS

Virksomheten

Rogalandsgaten 75 AS er et boligaksjeselskap i Haugesund som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig på foretakets eiendom etter lov om aksjeselskaper og delvis etter lov om borettslag.

Resultat og utvikling

Styret mener at årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over virksomhetens utvikling og resultat.

Fortsatt drift

Styret er av den oppfatning at selskapet har en høyere verdi enn det som regnskapet viser fordi det er betydelige merverdier i eiendommen. Resultatet for 2025 viser et overskudd på kroner 89 505 kroner. Selskapet har tatt opp lån for å kunne utføre nødvendige prosjekter og vedlikehold. Styret vil arbeide for å opprettholde positive resultater i fremtiden som dermed gjør det mulig å nedbetale boligselskapets lån. I den videre budsjetterte aktivitet har styret lagt inn dette slik at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Overdragelser

Det var 3 eierskifter i 2025.

Tiltak og vedlikehold

Maling av hus H ble fullført. Det har blitt utført diverse vedlikehold på bygningene og felles uteareal av Vestbo Vaktmesteren. Blant annet ble lekkasje på tak i hus G reparert.

Det ble utført dugnadsarbeid hvor gårdsplass og hager ble ryddet.

Haugesund, den 7. april 2026

Styret i Rogalandsgaten 75 AS

Årsregnskap 2025 Rogalandsgaten 75 AS

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		1 405 200	1 328 400	1 405 200	1 443 600
Strøm		19 214	0	0	0
Sum inntekter		**1 424 414**	**1 328 400**	**1 405 200**	**1 443 600**
Kostnader					
Styrehonorar	3	29 500	29 500	29 500	29 500
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	4 160	4 160	4 160	4 159
Sosiale kostnader/ aktiviteter	4	4 564	7 770	10 000	10 000
Energi, strøm		-2 079	4 630	100	0
Renovasjon, vann og avløp		302 228	299 207	316 500	335 000
Eiendomsskatt		118 082	102 811	108 000	125 000
Verktøy, inventer, rekvisita		0	0	0	500
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	263 013	29 699	50 000	277 500
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5	7 214	7 214	7 500	9 500
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5	0	14 318	0	5 000
Avskrivninger eiendeler	6	29 338	29 338	29 338	29 338
Forsikringsskadesaker		0	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		8 060	7 280	7 280	8 060
Forretningsførerhonorar		68 788	68 788	72 250	71 550
Vaktmestertjenester		22 924	147 562	200 000	20 000
Porto og andre forsendelseskostnader		0	52	200	100
TV/ Internett		161 799	154 287	162 000	195 000
Forsikring		216 067	165 930	167 300	205 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		6 182	8 296	8 600	6 000
Sum kostnader		**1 239 839**	**1 080 841**	**1 182 728**	**1 341 207**
Driftsresultat		**184 574**	**247 559**	**222 472**	**102 393**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 634	406	0	0
Rentekostnader		96 703	103 387	92 434	82 780
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**95 069**	**102 981**	**92 434**	**82 780**
Årets resultat		**89 505**	**144 578**	**130 038**	**19 613**
Overført til/fra annen egenkapital		-89 505	-144 578	0	0

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	6	158 475	158 475
Uteareal/lekeplass	6	173 813	173 813
Andre fellesanlegg	6	195 586	224 924
Sum anleggsmidler		**527 874**	**557 212**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		15 200	10 084
Forskuddsbetalte kostnader		47 740	67 272
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		8 305	64 580
Innestående andre bankkonti		614 911	542 325
Sum omløpsmidler		**686 156**	**684 261**
SUM EIENDELER		**1 214 030**	**1 241 473**

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	107 200	107 200
Opptjent egenkapital		-546 034	-690 612
Årets resultat		89 505	144 578
Sum opptjent egenkapital	**8**	**-349 329**	**-438 834**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9	1 534 251	1 643 839
Sum langsiktig gjeld	**10**	**1 534 251**	**1 643 839**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 400	3 800
Leverandørgjeld		-459	16 501
Påløpne renter		16 166	16 166
Annen kortsiktig gjeld		2 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**29 107**	**36 468**
Sum gjeld		**1 563 358**	**1 680 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 214 030**	**1 241 473**

Rogalandsgaten 75 AS, 31.12.2025

Stian Lundegaard
Styreleder

Vidar Schnell
Medlem

Katrine Åsheim
Medlem

Linda Merete Høie
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	**647 793**	**583 465**
Årets resultat	89 505	144 578
Tilbakeføring avskrivninger	29 338	29 338
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-109 588	-109 588
B. Årets endringer disponible midler	**9 255**	**64 328**
C. Disponible midler pr. 31.12	**657 048**	**647 793**

Avstemming

Omløpsmidler	686 156	684 261
Kortsiktig gjeld	29 107	36 468
Disponible midler pr. 31.12	**657 048**	**647 793**

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
5330 Styrehonorar	29 500	29 500
Sum	**29 500**	**29 500**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
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
5400 Arbeidsgiveravgift	4 160	4 160
5995 Andre sosiale kostnader	1 743	7 770
5996 Andre sosiale kostnader styret	2 822	0
Sum	**8 724**	**11 929**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	263 013	29 699
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 214	7 214
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	14 318
Sum	**270 227**	**51 230**

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

Note 6 - Eiendeler

	Parkeringsplass	Bygninger	El-bil ladeanlegg	El bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	173 813	158 475	157 690	135 689
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	173 813	158 475	157 690	135 689
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	52 563	45 230
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	173 813	158 475	105 127	90 459
Årets avskrivninger :	0	0	15 769	13 569
Anskaffelsesår :	2019	1952	2022	2022
Antatt levetid i år :			10	10

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

Note 7 - Innskutt aksjekapital

Følgende personer eier selskapets aksjer pr. 31.12, bestående av 32 aksjer à kr 3.350,-.

Himle, Kristine
Theissen, Anna Dorotea
Neshavn, Ann-Sylvi
Mæland, Marit Helene
Myhre, Christopher Skogland
Stava, Emilie
Larsen, Cecilie Lie
Åsheim, Katrine
Rossebø, Synnøve
Kristengård, Janniche
Hovda, Anne Mai
Benigno, Pino Fernandez
Lervik, Arne
Veland, Bjørg Marie
Bruntveit, Jarle
Møllerhaug, Kjersti
Nordtveit, Margareth
Bentsen, Mona
Fresdorfiene, Gitana
Popoiag, Elena og Popoiag Emilian Dumitru
Vall, Victoria
Høie, Linda Merete
Wacha, Thomas
Larsen, Ivan Aleksander Alvestad
Theissen, Maren Sofie Sandved
Gusdal, Lene
Flores, Mary June Guia og Schnell, Vidar
Chena, Signy Tove Grønnestad
Sangpech, Duangta
Ringen, Lise
Felicio, Manilyn Rivera og Vincente, Felicio
Lundegaard, Stian

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:	**Dnb Nor Bank Asa,**
Lånenummer:	**16364477027**
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Måtte chatte med DNB for å få oppgitt rentesats
Beregnet innfridd:	03.11.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 643 839
Avdrag i perioden:	109 588
Lånesaldo 31.12:	**1 534 251**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364477027	17	50 224	853 808
	15	45 363	680 445

Note 10 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris.

Av anleggets bokført gjeld er 1 534 251 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 332 288,- kr.

Cedra Norge AS
Smedasundet 77
5528 Haugesund, Norge
Tlf.: +47 322 64 100

Til generalforsamlingen i Rogalandsgaten 75 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rogalandsgaten 75 AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Haugesund, 20. mars 2026
Cedra Norge AS

Per Sølve Lier Habbestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til godtgjørelse til styremedlemmer i Rogalandsgaten 75 AS

Styret foreslår at godtgjørelse tildeles med følgende satser:

Tittel	Godtgjørelse
Styreleder	11000 kr
Nestleder	5500 kr
Styremedlem	1000 kr pr møte
Varamedlem	500 kr pr møte

Styreleder og nestleder har fast godtgjørelse. Styremedlemmer tildeles 1000 kr pr deltatt møte og varamedlemmer tildeles 500 kroner pr deltatt styremøte, med en begrensning på total godtgjørelse på 4000 kr. Det ble avholdt 4 styremøter i 2025/2026.

For 2025/2026 foreslår styret følgende godtgjørelse:

Tittel	Navn	Godtgjørelse
Styreleder	Stian Lundegaard	11000 kr
Nestleder	Linda Høie	5500 kr
Styremedlem	Vidar Schnell	4000 kr
Styremedlem	Katrine Åsheim	4000 kr
Varamedlem	Kristine Himle	2000 kr
Varamedlem	Mona Bentsen	500 kr
	Sum	**27000 kr**

Forslag til godtgjørelse til valgkomiteen i Rogalandsgaten 75 AS

Styret foreslår at medlemmer av valgkomiteen får 500 kr.

For 2025/2026 foreslår styret følgende godtgjørelse:

Tittel	Navn	Godtgjørelse
Medlem	Lene Gusdal	500 kr
Medlem	Jarle Bruntveit	500 kr

Forslag – generalforsamling 2026

Forslag om at styret får fullmakt til å ta opp lån innenfor lånerammen på 2,5 millioner.

Styret har behov for fleksibilitet for å kunne dekke eventuelle uforutsette kostnader som ikke kan dekkes inn over ordinært budsjett.

Det er tinglyst pant på boligaksjeselskapet pålydende 2 500 000 kroner. Låneopptak vil finansieres ved å utvide nedbetalingstiden.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å låne inntil pantebeløpet på 2 500 000 kroner ved behov.

INFORMASJON OG VIDERE UTBEDRINGER

- **Fellesutgifter (husleie)**

  Fellesutgiftene økte med 100 kr fra 1. januar 2026 for å dekke økte faste kostnader.

  De nye satsene er:

  1. etasje: 3600 kr

  1. etasje hvor ekstra areal i kjeller er tatt i bruk: 3900 kr

  2. etasje: 3900 kr

- **Ladeanlegg for elbil**
  Det er forbudt å lade elbil direkte fra stikkontakt i leilighetene. Rogalandsgaten 75 AS har inngått avtale med Plugpay AS om drift av ladeanlegg for elbil. Informasjon om ladeanlegget finnes på min side på vestbo.no. Kontakt styret dersom du har behov for ytterligere informasjon om hvordan ladeanlegget skal tas i bruk.

- **Utbedringer fremover**
  - Vask og maling av hus. Hus C skal males i 2026.
  - Skifte ut kraner i vaskekjeller ved behov.
  - Lage plass til søppeldunker.
  - Skaffe grus som kan legges der det er behov.

- **Bruk av fellesarealer**
  Styret har fått tilbakemelding om at fellesarealene i flere hus benyttes til lagring av private gjenstander. I enkelte hus er det såpass store mengder at det hindrer fremkommelighet. Styret oppfordrer til å holde fellesarealene ryddige og at private gjenstander settes i bodene.

  Styret har fått tilbakemelding om at områder rundt husene brukes som snarvei. Blant tråkkes det stier på plenene. Styret oppfordrer alle til å benytte gangvei i stedet for «snarveier».

- **Dyrehold**
  Det er i utgangspunktet ikke tillatt å ha dyr i boligene, men det kan gis tillatelse etter søknad til styret dersom øvrige beboere i huset er enig.

- **Container og dugnad**
  Container bestilles i mai.

- **Sosial tilstelning**
  Styret satser på å arrangere en sosial tilstelning for beboerne i sommer. Vi setter opp telt og ordner med bevertning.

- **Min side på vestbo.no**
  Styret oppfordrer alle aksjeeiere til å registrere seg på Min side på vestbo.no. Da vil du få informasjon digitalt.

- **Tiltak som ønskes gjennomført**
  Tiltak som ønskes utført kan skriftlig meldes inn til styret ved å benytte e-postadresse **rogalandgata75@gmail.com**.

Utskriftsdato: 12.05.2026

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	232	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rogalandgata 75A, 5522 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	97 340,51 kr
Eiendomsskatt	118 082,00 kr
Feiing	8 000,00 kr
Vann	79 543,74 kr
Sum	**302 966,25 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Årsgebyr feiing og tilsyn	0%	16 STK	500.00	1/1	0 %	8 000,00 kr	4 000,00 kr
Abon. Vann - Priv	15%	32 STK	1054.55	1/1	0 %	33 745,60 kr	16 872,80 kr
Forskudd Vann 2026	15%	1832 m^3	26.13	1/1	0 %	47 866,50 kr	23 933,25 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	32 STK	1468.55	1/1	0 %	46 993,60 kr	23 496,80 kr
Forskudd Avløp 2026	15%	1832 m^3	35.45	1/1	0 %	64 952,64 kr	32 476,32 kr
Målerleie 2	15%	8 STK	425.50	1/1	0 %	3 404,00 kr	1 702,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	31706100 STK	4.00	1/1	0 %	126 824,00 kr	63 412,00 kr
Avlest forbruk vann	25%	180 m^3	28.40	1/1	0 %	5 112,00 kr	26 397,80 kr
Forskuddbet.vann 2025	25%	-58.5 STK	28.40	1/1	0 %	-1 661,40 kr	-23 813,40 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avlest forbruk avløp	25%	180 m^3	35.75	1/1	0 %	6 435,00 kr	33 229,63 kr
Forskuddbet.avløp 2025	25%	-58.5 STK	35.75	1/1	0 %	-2 091,38 kr	-29 976,38 kr
Avlest forbruk vann	15%	180 m^3	26.13	1/1	0 %	4 703,04 kr	24 285,98 kr
Forskuddbet.vann 2025	15%	-58.5 STK	26.13	1/1	0 %	-1 528,49 kr	-21 908,33 kr
Avlest forbruk avløp	15%	180 m^3	32.89	1/1	0 %	5 920,20 kr	30 571,25 kr
Forskuddbet.avløp 2025	15%	-58.5 STK	32.89	1/1	0 %	-1 924,06 kr	-27 578,26 kr
					Sum	**346 751,25 kr**	**177 101,46 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

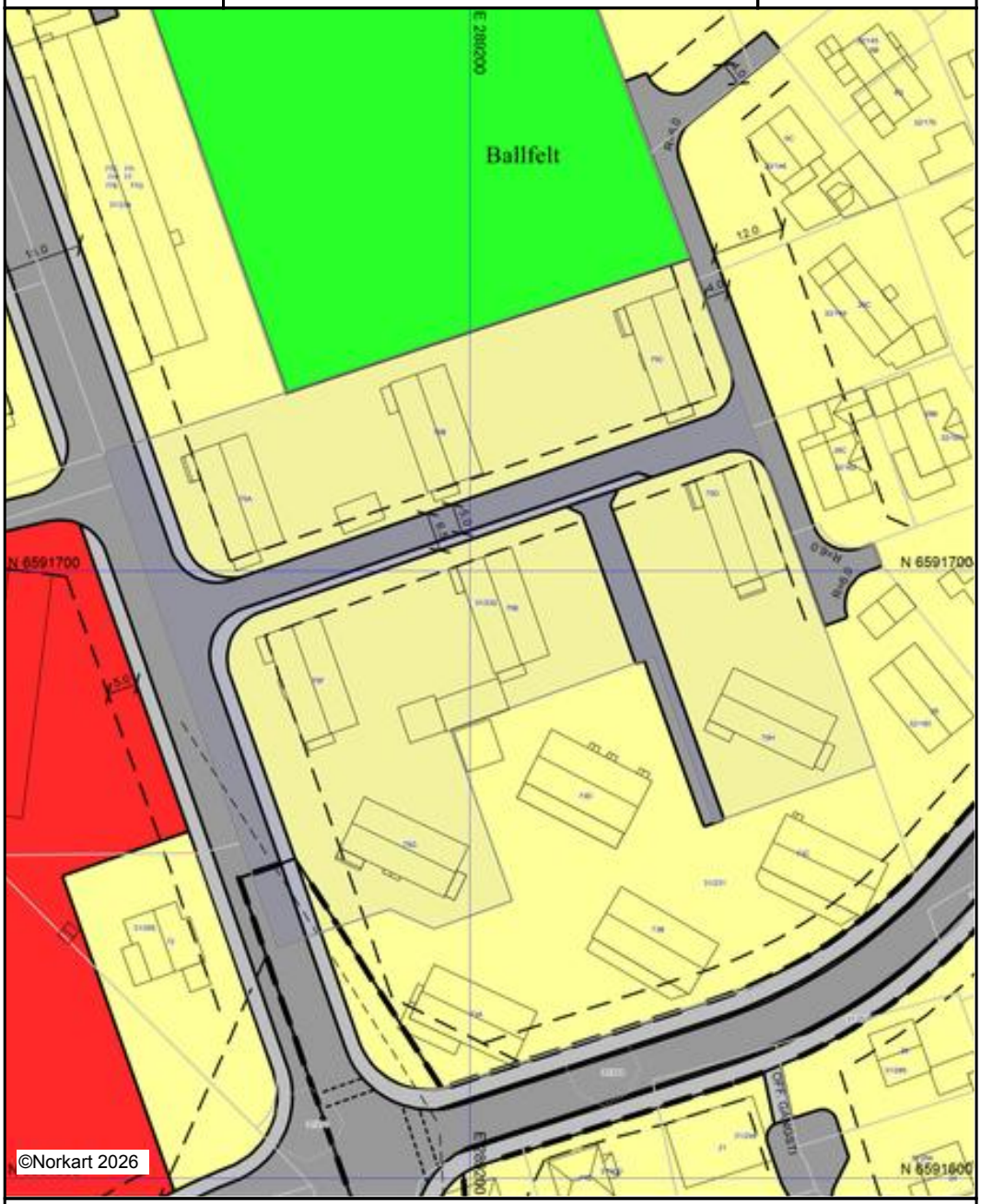
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/232
Adresse: Rogalandgata 75A
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



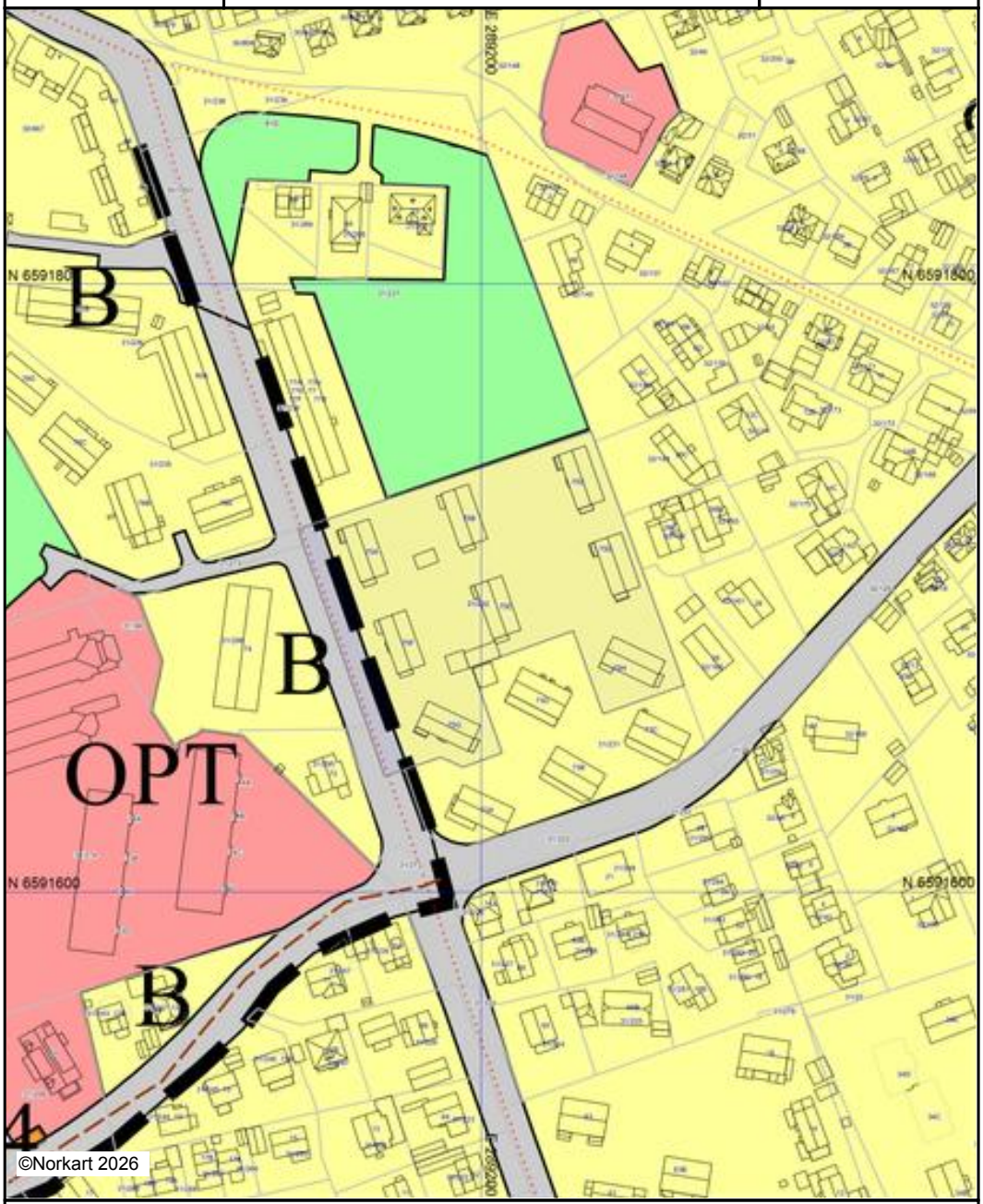
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/232
Adresse: Rogalandgata 75A
Utskriftsdato: 12.05.2026
Målestokk: 1:2000

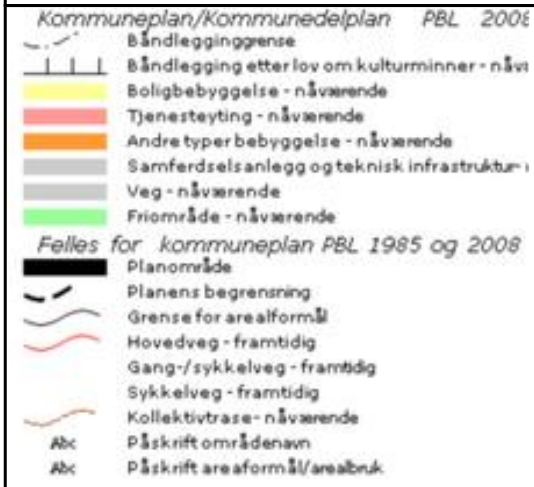
N

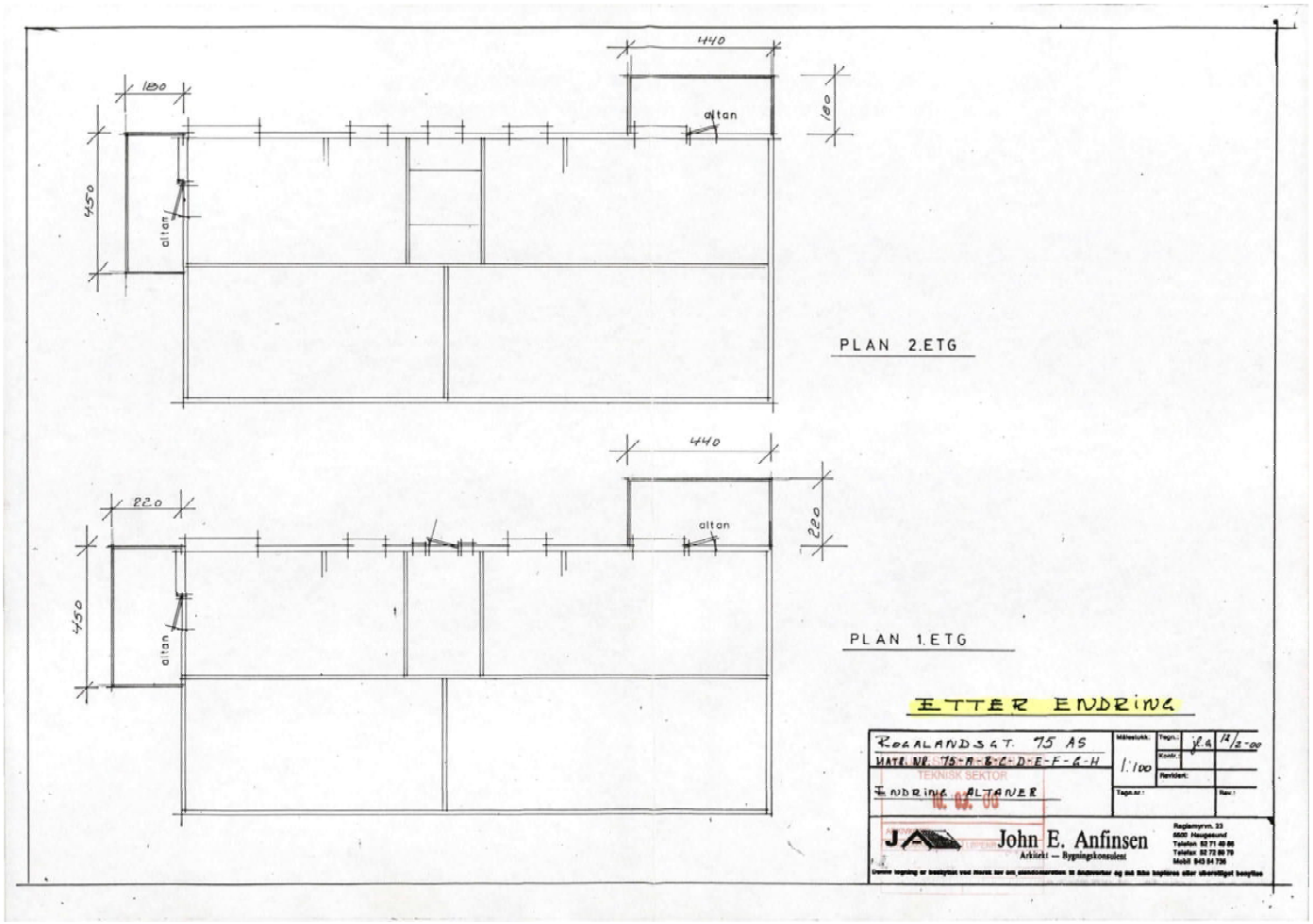
UTM-32



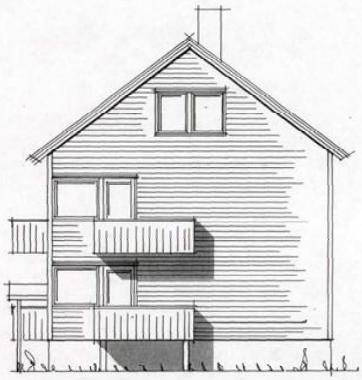
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

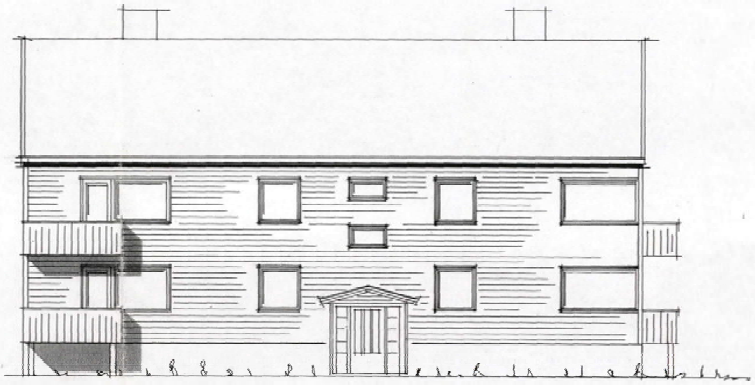
Tegnforklaring




440
180
altan
180
450
altan
PLAN 2.ETG
440
220
altan
220
450
altan
PLAN 1.ETG
ETTER ENDRING
ROGALANDSGT. 75 AS
MATR.NR. 75-A-B-C-D-E-F-G-H
1:100
ENDRING ALTANER
TEKNISK SEKTOR
10. 02. 00
John E. Anfinsen
Arkitekt — Bygningskonsulent


ETTER ENDRING
ROGALANDSGT. 75 AS
MATR.NR. A-B-C-D-E-F-G-H
1:100
ENDRING ALTANER
John E. Anfinsen
Arkitekt — Bygningskonsulent





HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

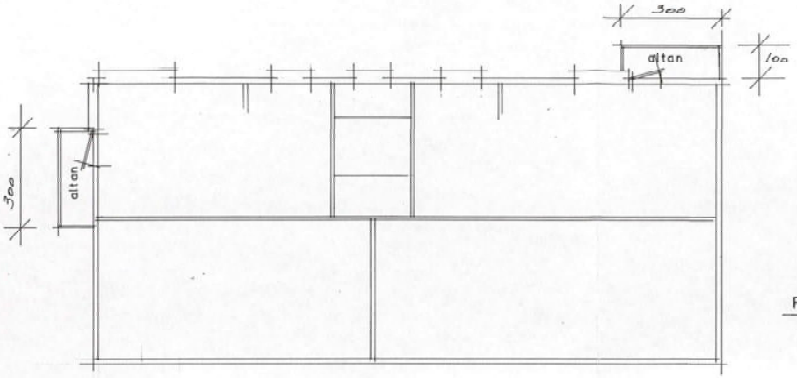
FOR ENDRING

ROALANDSAT. 75 AS	Målestokk: 1:100	Tegn. KG	12/6-00
MATR. NR. A-B-C-D-E-F-G-H		Kontr.	
ENDRING ALTANER		Revidert:	
	Tegn.nr.:		Rev.:

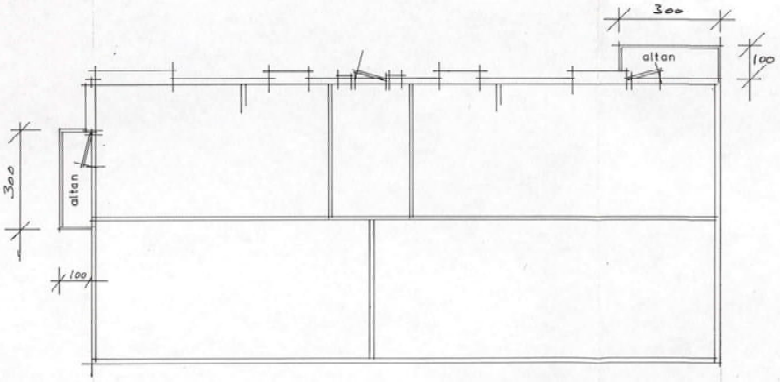
JA John E. Anfinsen
Arkitekt — Bygningskonsulent

Reglamyrvn. 23
5500 Haugesund
Telefon 52 71 48 88
Telefax 52 72 80 70
Mobil 943 54 736

Denne tegning er beskyttet ved Norsk lov om eiendomsretten til åndsverker og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes



PLAN 2.ETG



PLAN 1.ETG

FOR ENDRING

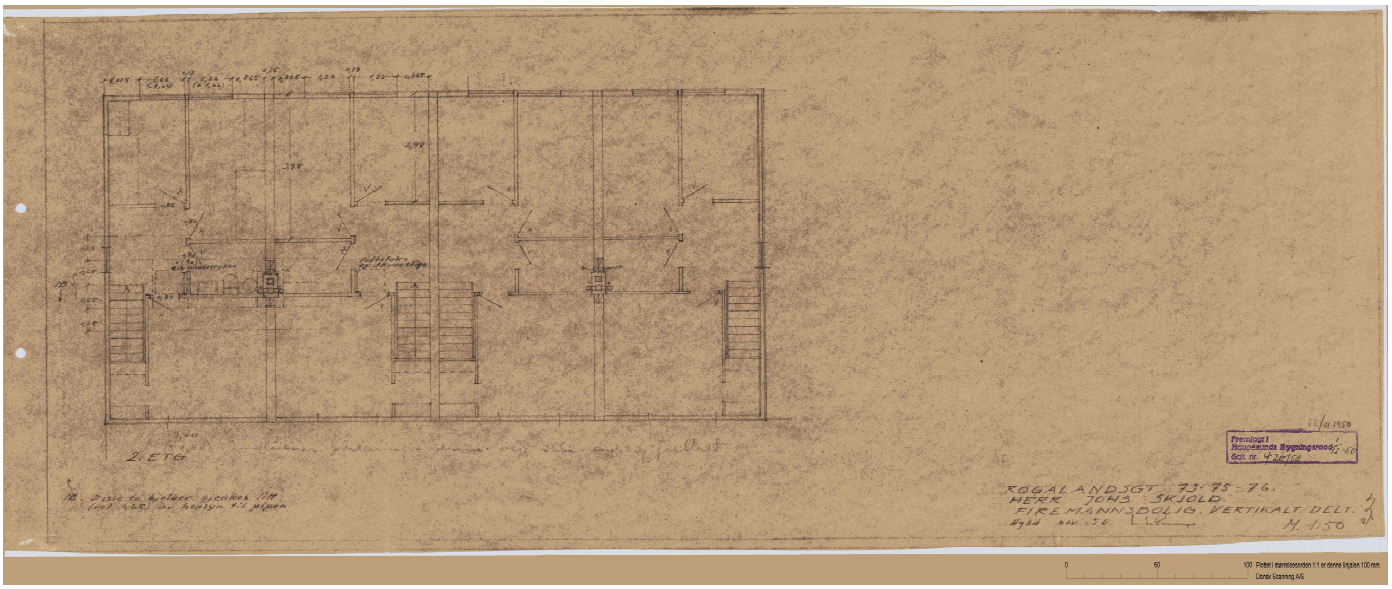
ROALANDSAT. 75 AS	Målestokk: 1:100	Tegn. KG	8/6-00
MATR. NR. 75-A-B-C-D-E-F-G-H		Kontr.	
ENDRING ALTANER		Revidert: 10.03.00	
	Tegn.nr.:		Rev.:

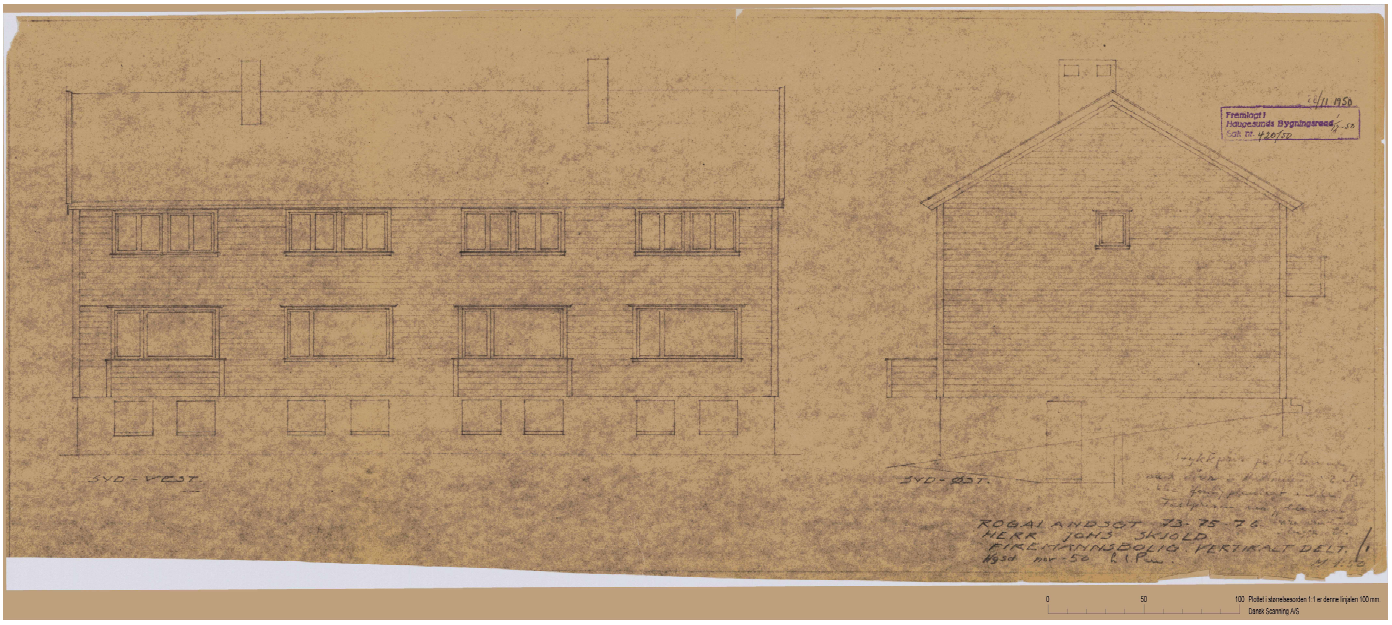
HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

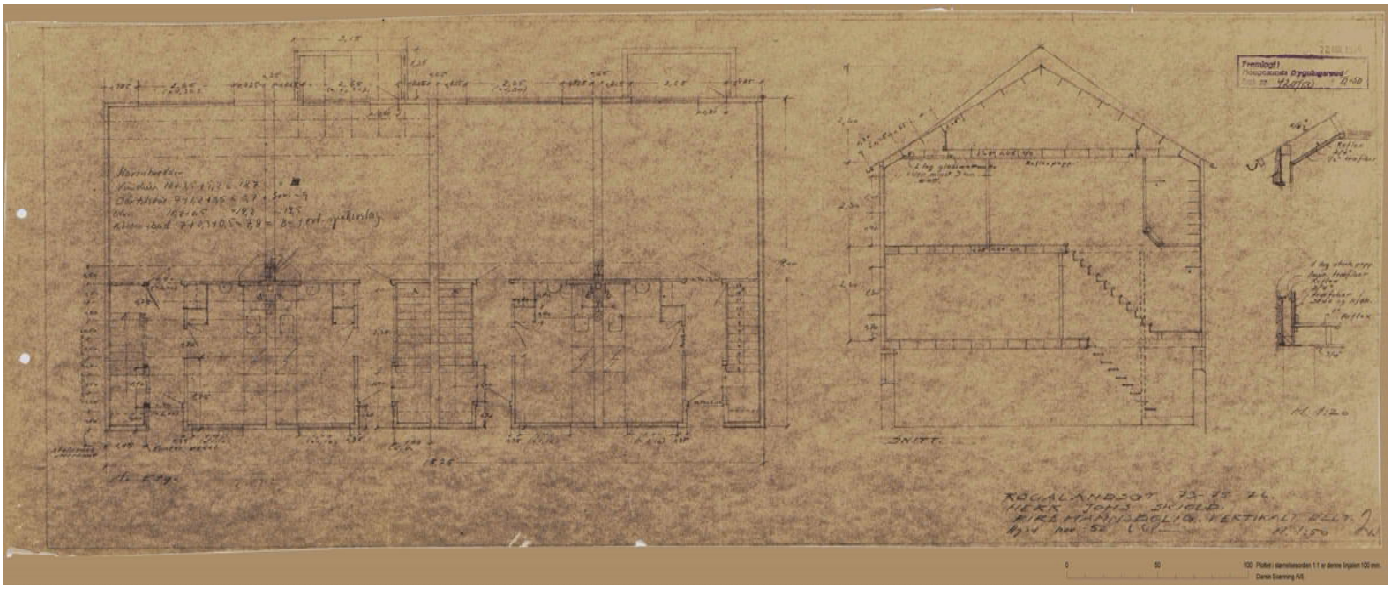
JA John E. Anfinsen
Arkitekt — Bygningskonsulent

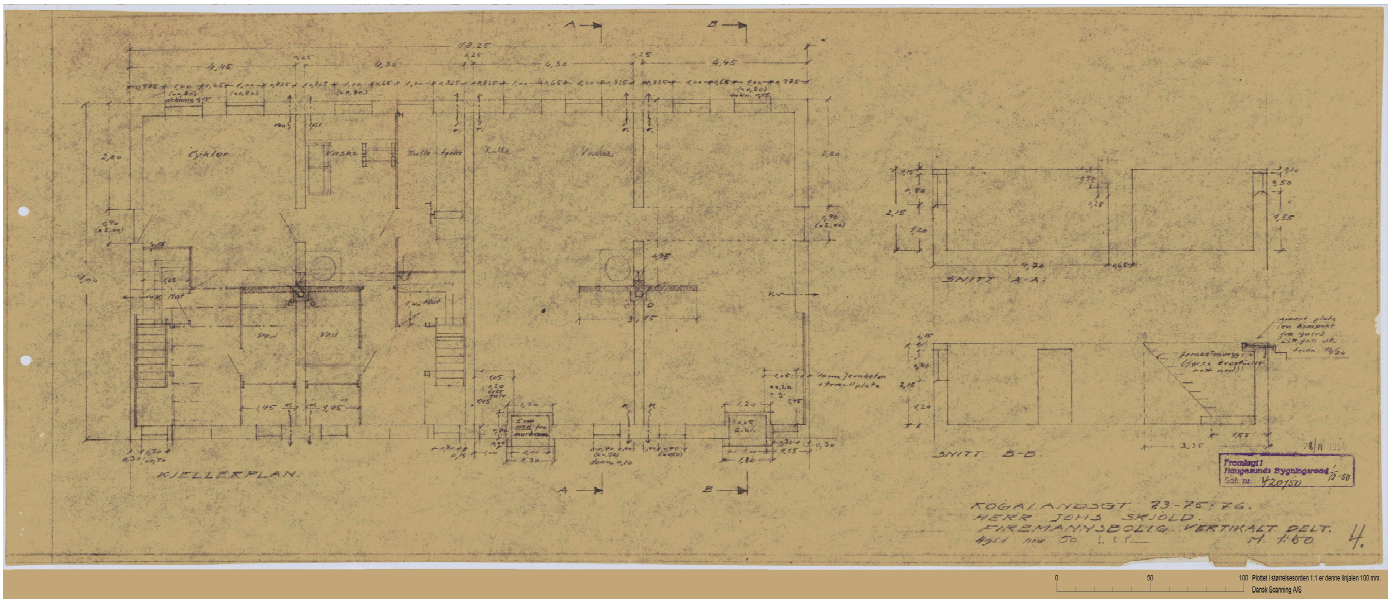
Reglamyrvn. 23
5500 Haugesund
Telefon 52 71 48 88
Telefax 52 72 80 70
Mobil 943 54 736

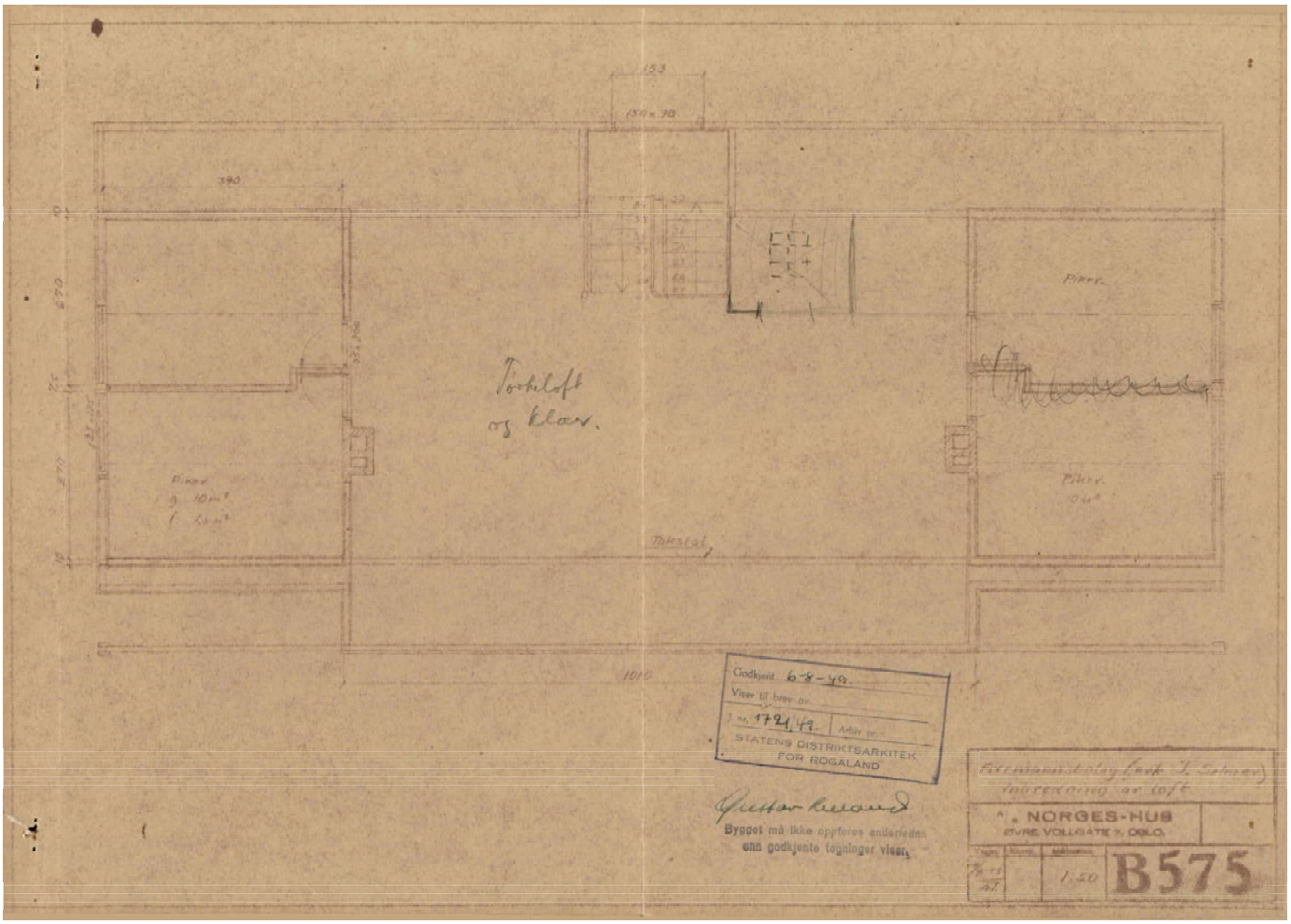
Denne tegning er beskyttet ved Norsk lov om eiendomsretten til åndsverker og må ikke kopieres eller uberettiget benyttes

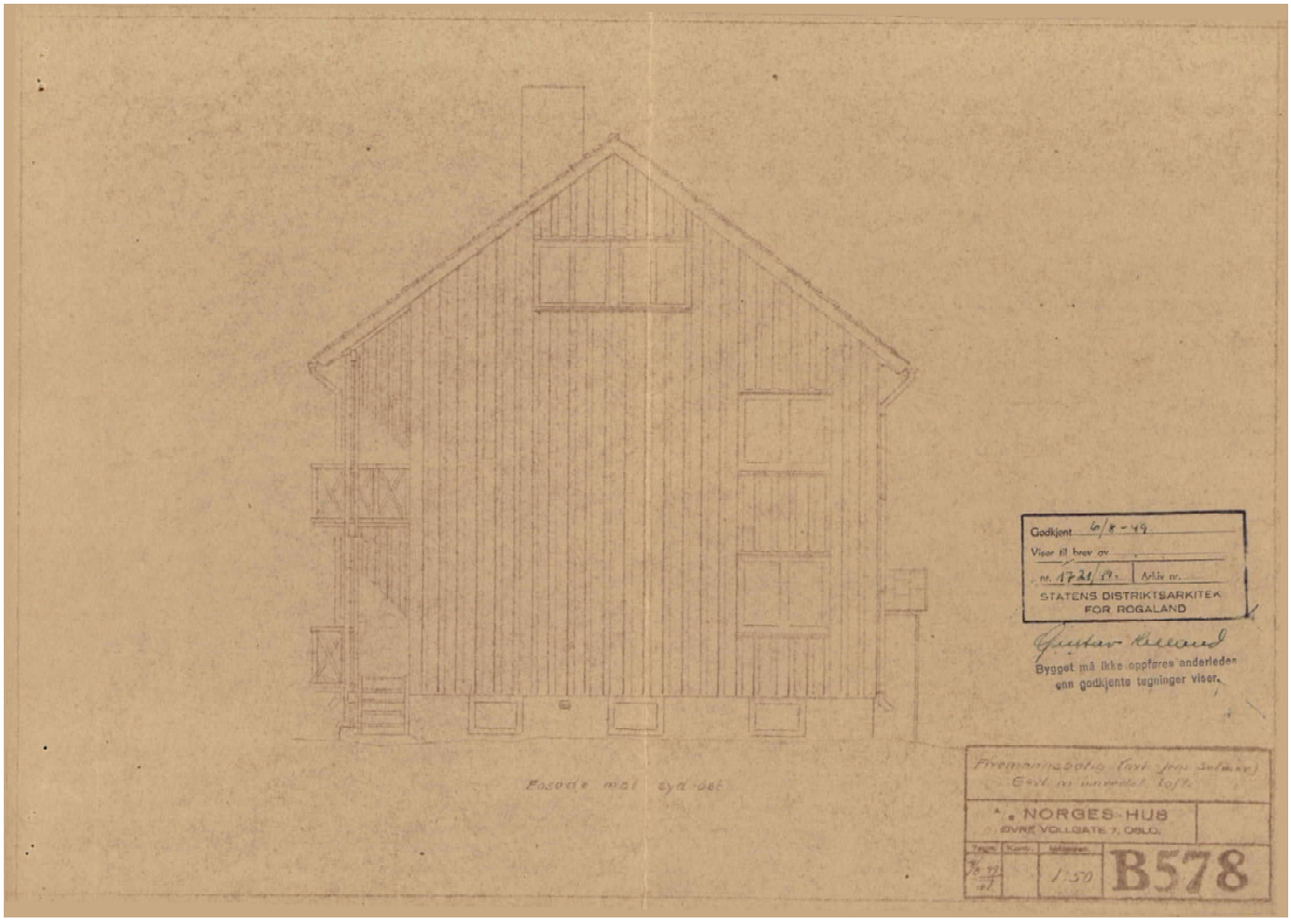

2. ETG
ROGALANDSGT. 73-75-76.
HERR. JOHS. SKJOLD.
FIREMANNSBOLIG. VERTIKALT DELT.
M. 1:50
Fremlagt!
Haugesunds Bygningsråd
Sak nr. 420/50
16/11 1950

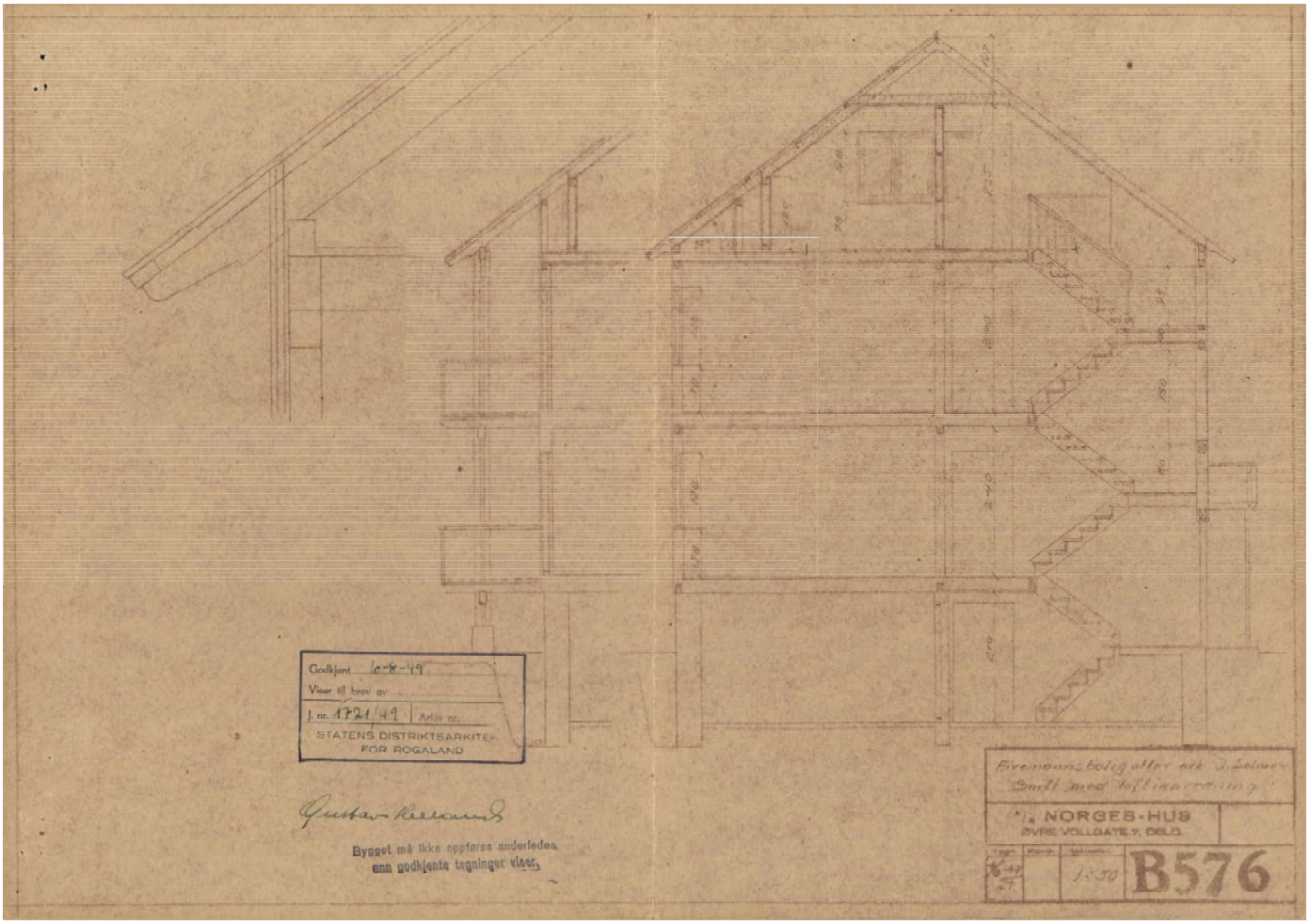

SYD - VEST.
SYD - ØST.
ROGALANDSGT. 73-75-76.
HERR. JOHS. SKJOLD.
FIREMANNSBOLIG. VERTIKALT DELT.
Fremlagt!
Haugesunds Bygningsråd
Sak nr. 420/50
16/11 1950

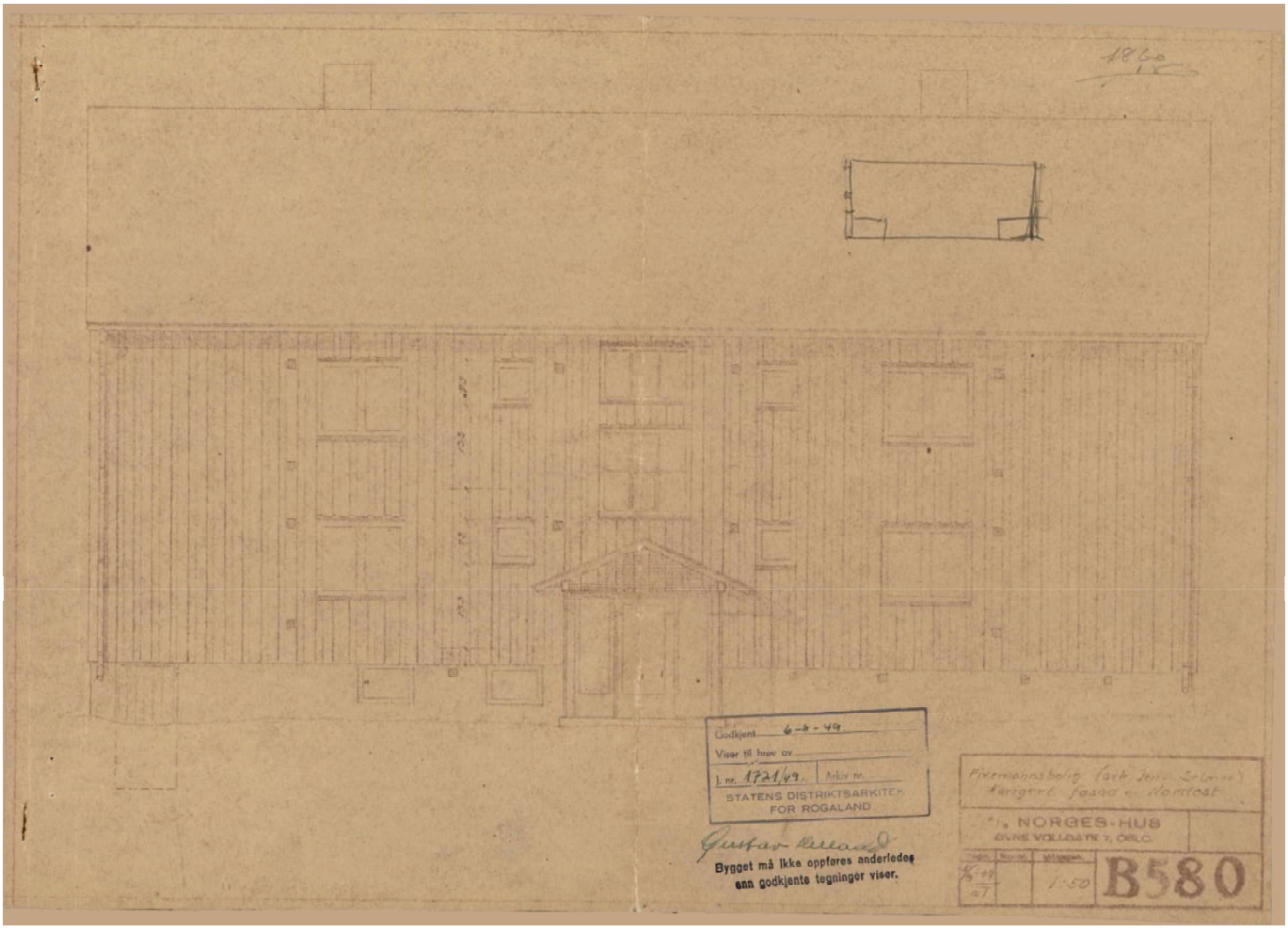

SNITT
ROGALANDSGT. 73-75 & 76.
HERR JONS SKJOLD.
FIREMANNSBOLIG. VERTIKALT DELT.

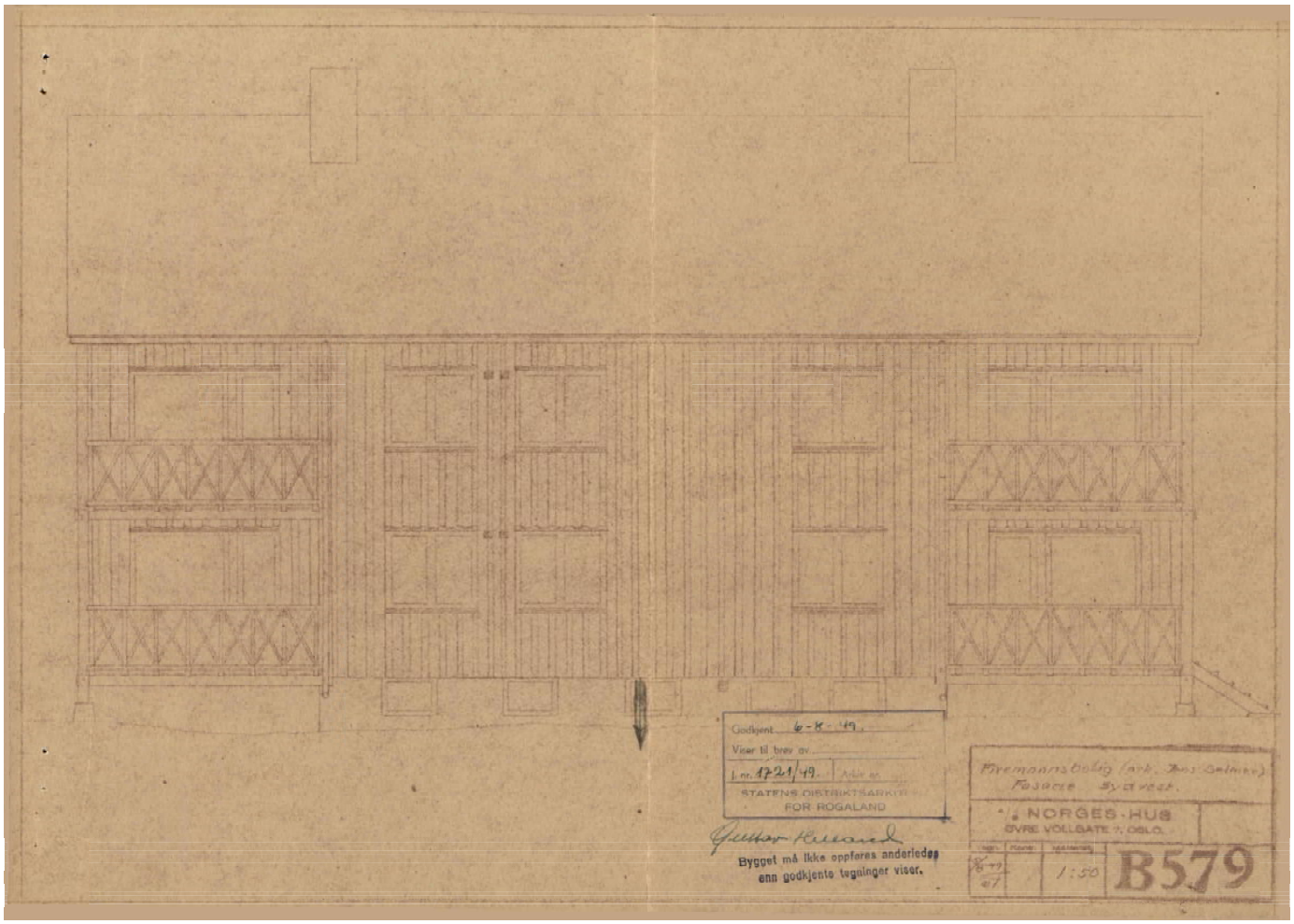

SNITT A-A
SNITT B-B
ROGALANDSGT. 73-75 & 76.
HERR JONS SKJOLD.
FIREMANNSBOLIG. VERTIKALT DELT.

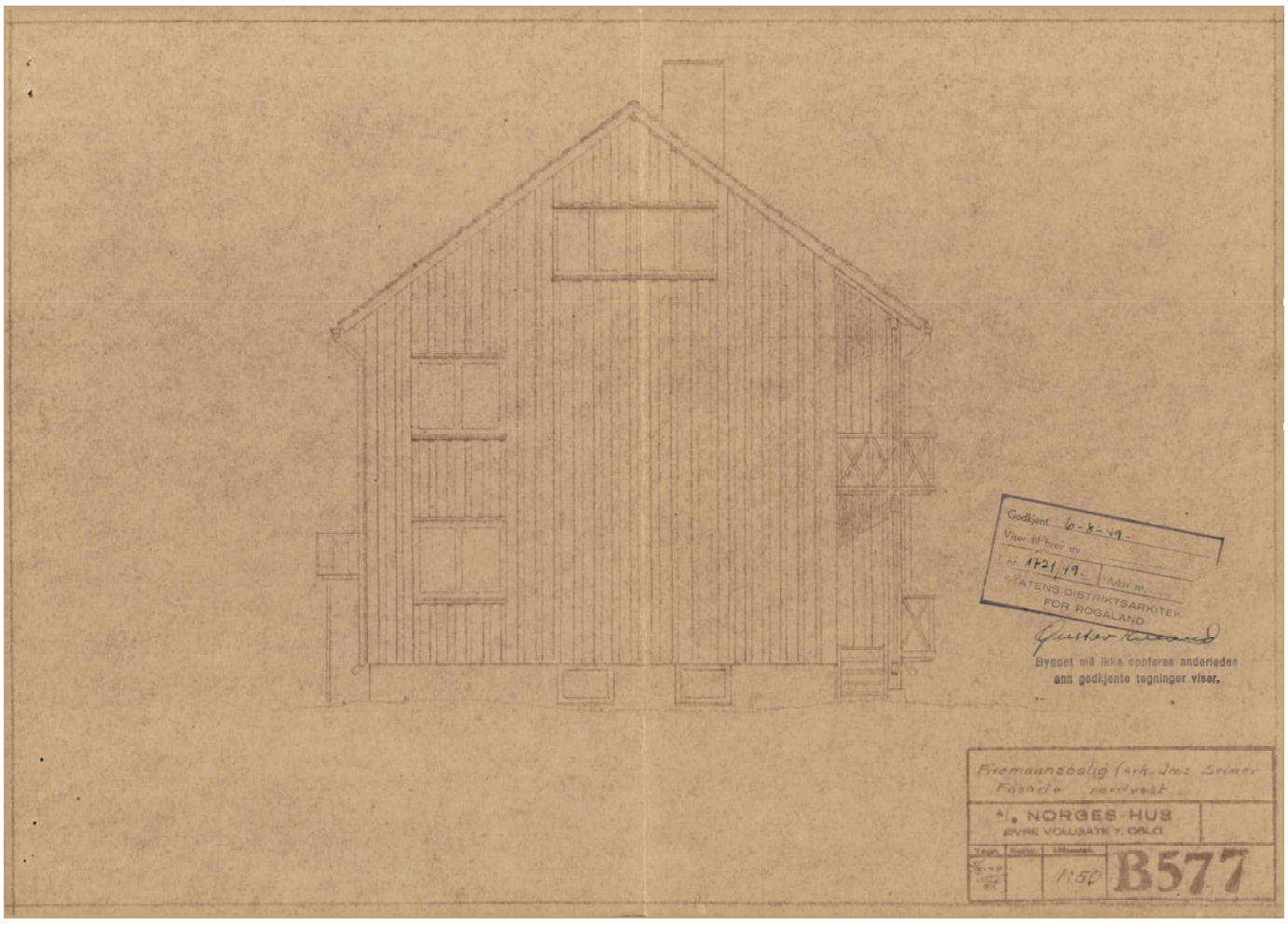

Godkjent 6-8-49.
Viser til brev av
Journ. nr. 1794/49. Arkiv nr.
STATENS DISTRIKTSARKITEK FOR ROGALAND
Bygget må ikke oppføres anderledes enn godkjente tegninger viser.
NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
1:50
B575

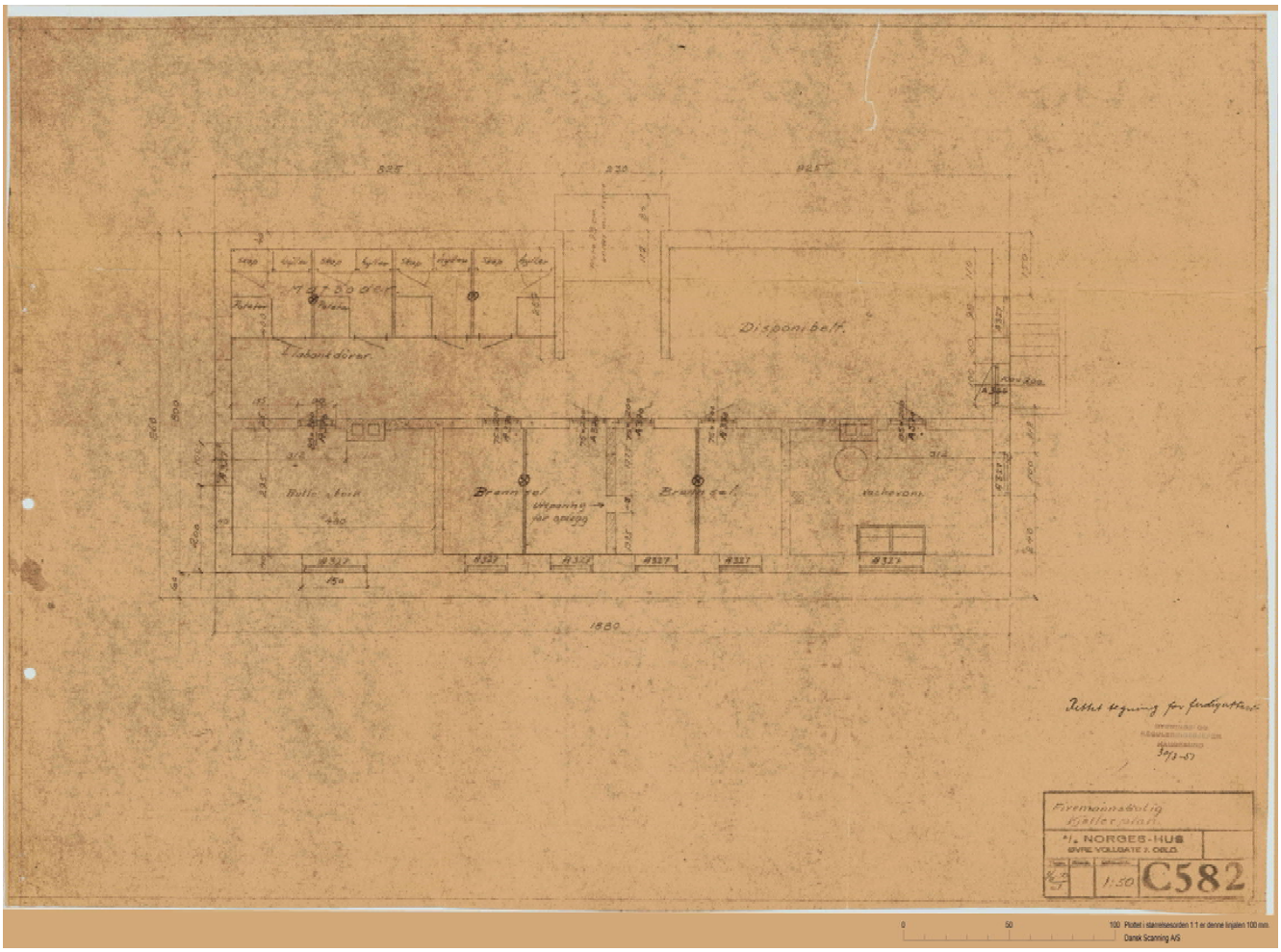

Godkjent 6/8-49.
Viser til brev av
Journ. nr. 1721/49. Arkiv nr.
STATENS DISTRIKTSARKITEK FOR ROGALAND
Bygget må ikke oppføres anderledes enn godkjente tegninger viser.
NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
1:50
B578

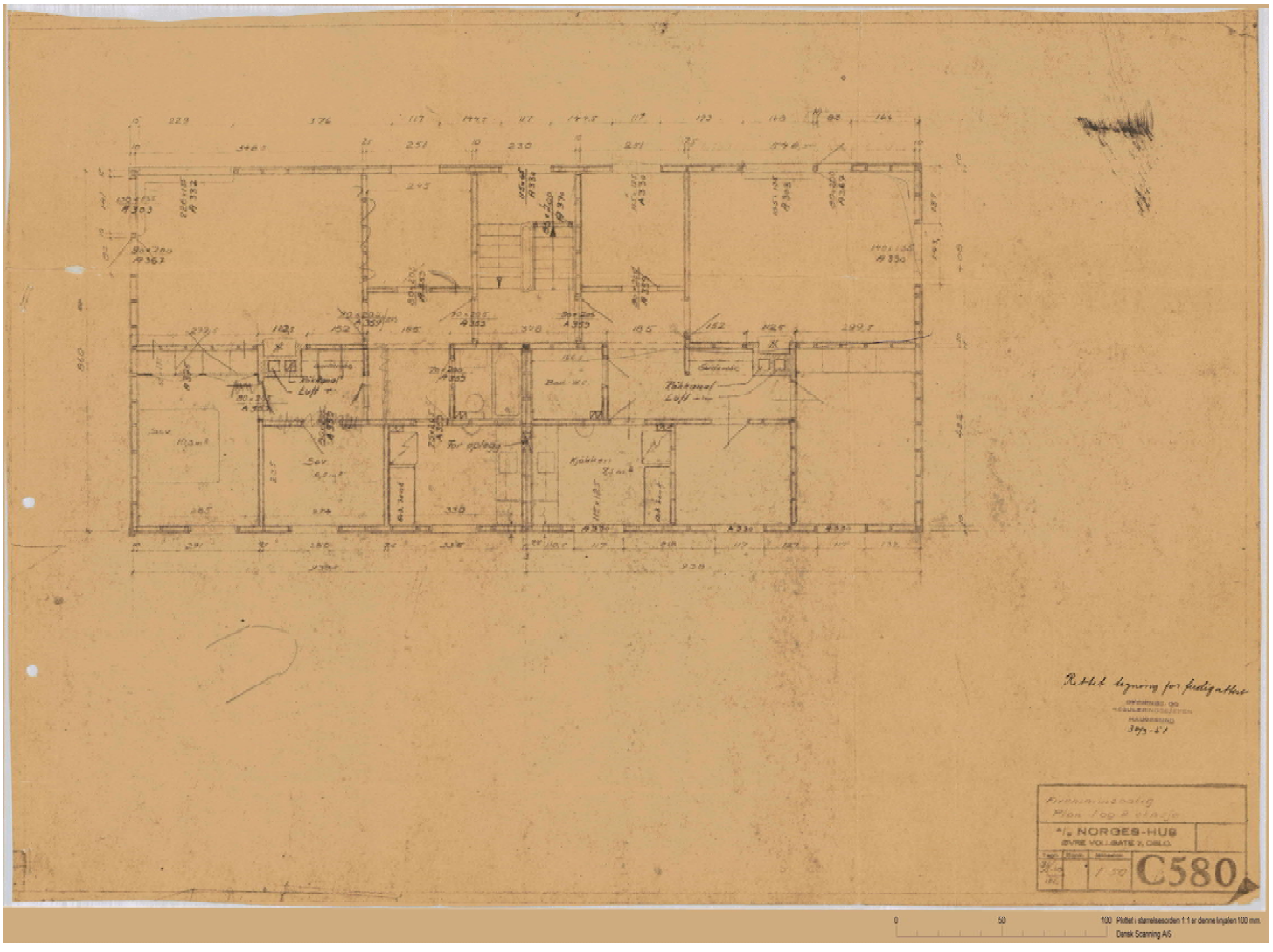

Godkjent 16-8-49.
Viser til brev av
J. nr. 1721/49. Arkiv nr.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ROGALAND
Bygget må ikke oppføres anderledes enn godkjente tegninger viser.
Firemannsbolig uten kjeller med loftinnredning
A/L NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
1:50
B576


Godkjent 6-8-49
Viser til brev av
J. nr. 1721/49. Arkiv nr.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT FOR ROGALAND
Bygget må ikke oppføres anderledes enn godkjente tegninger viser.
Firemannsbolig (uten kjeller) med forigent fasade - Nordvest
A/L NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
1:50
B580


Godkjent 6-8-49.
Viser til brev av
Ltr. nr. 1721/49. Arkiv nr.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ROGALAND
Bygget må ikke oppføres anderledes enn godkjente tegninger viser.
Firemannsbolig (ark. Jens Grimer)
Fasade SV og vest.
A/S NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
1:50
B579


Godkjent 6-8-49.
Viser til brev av
Ltr. nr. 1721/49. Arkiv nr.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR ROGALAND
Bygget må ikke oppføres anderledes enn godkjente tegninger viser.
Firemannsbolig (ark. Jens Grimer
Fasade nordvest
A/S NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
1:50
B577


Disponibelt
Brønn
Vaskerom
NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
C582
1:50


NORGES-HUS
ØVRE VOLLGATE 7, OSLO.
C580
1:50

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
665

L. nr. 24/51

Ferdigattest.

Byggemelding av 5/8-49 vedr. Nybygg- 8 stk. våningshus

på nr. 73-75 Rogalandgata

Byggherre Johs. Skjold Ansvarsh. Öivind Caspersen

godkjent 8/8-49 sak 268/49 Dept.

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

i 2 etasjer + kjelder + loft.

Bebygget grunnflate 162 m² + garasje for pr. hus ---------- biler ---------- m².

Bygget inneholder

~~og~~ følgende leiligheter og rom: pr. hus:

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

Oppvarmning: Ovner

Loddpiper: 2 a 9" 3 etg.

Ildsteder: I kjelleren: 1 komfyr på loft:

i 1ste etasje: 2 ovner i 4de etasje:

i 2nen etasje 2 ovner i 5te etasje:

i 3dje etasje:

Haugesund, den 30/3-1951. 19 L.E.Parr

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

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

M.J.Monsen
Bygningskontrollör

Avskriften sendes Byggherren: Herr Johannes Skjold på anmodning.

Haugesund, den 5/6-51.

Ludvig Eriksen A.s - Haugesund
465

L. nr. 24/51

Ferdigattest.

Byggemelding av 5-8-44 vedr. Nybygg Vinkjeller 8 Hus
på nr. 73-75 Royalmuhjellen
Byggherre Johs. Skjold Ansvarsh. Øivind Gaspersen
godkjent 8-8-44 sak 268/44 Dept.
Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/~~mur, betong~~
i 2 etasjer + kjelder + loft.
Bebygget grunnflate 162,1 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	2	4	1	1	1				
II	2	4	1	1	1				
Loft		2			1				

Oppvarmning: Ovner
Loddpiper: 2 à 9" Jern
Ildsteder: I kjelleren: 1 Komfyr på loft:
i 1ste etasje: 2 Ovner i 4de etasje:
i 2nen etasje 2 Ovner i 5te etasje:
i 3dje etasje:

Haugesund, den 30/3 1951

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

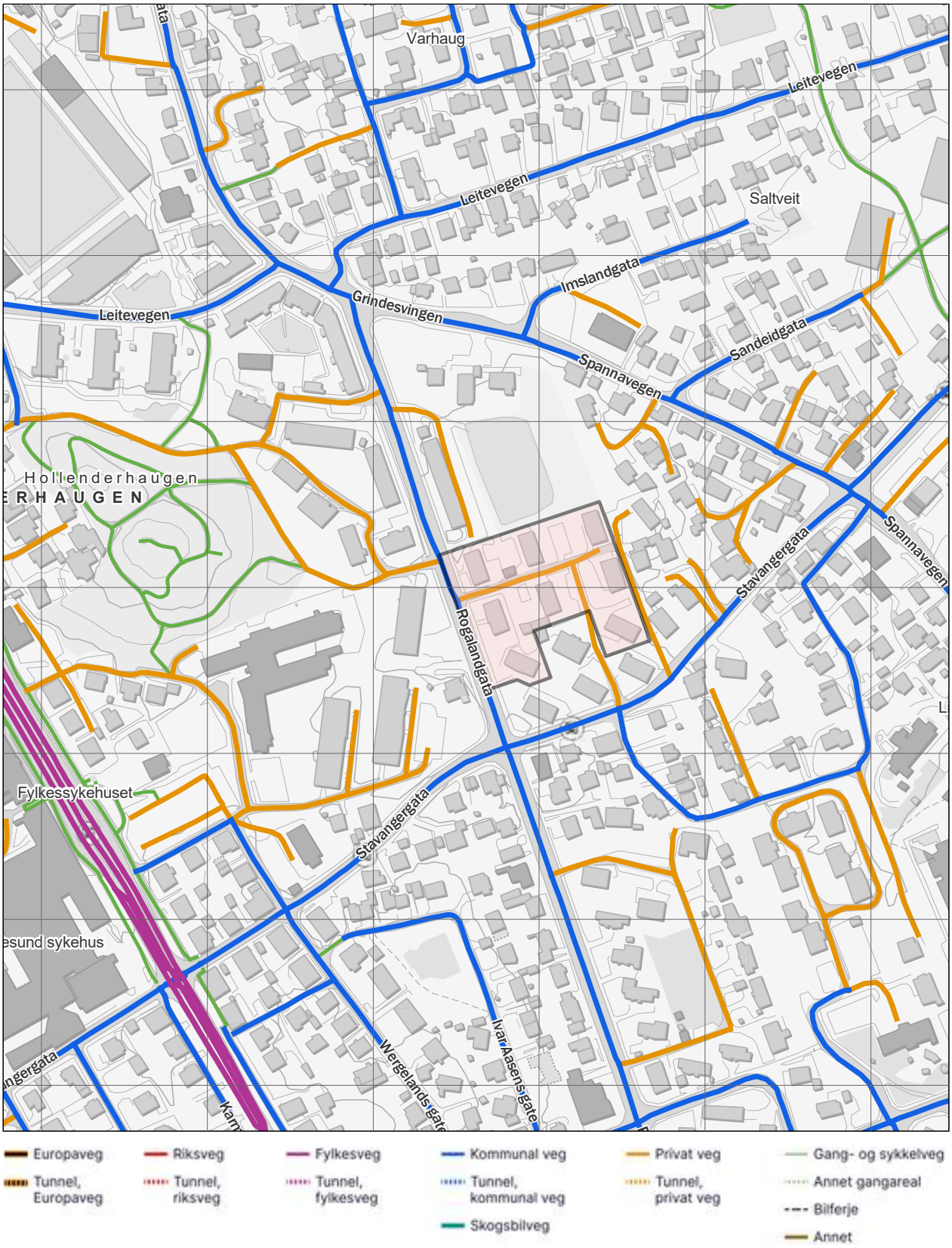
Tomt for overnevnte bygg er fremdeles ikke utskilt - og ferdigattesten vil bli utstedt snarest mulig når forholdet er ordnet.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Haugesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 31/232/0/0
Adresse: Rogalandgata 75B, 5522 HAUGESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/05/2026



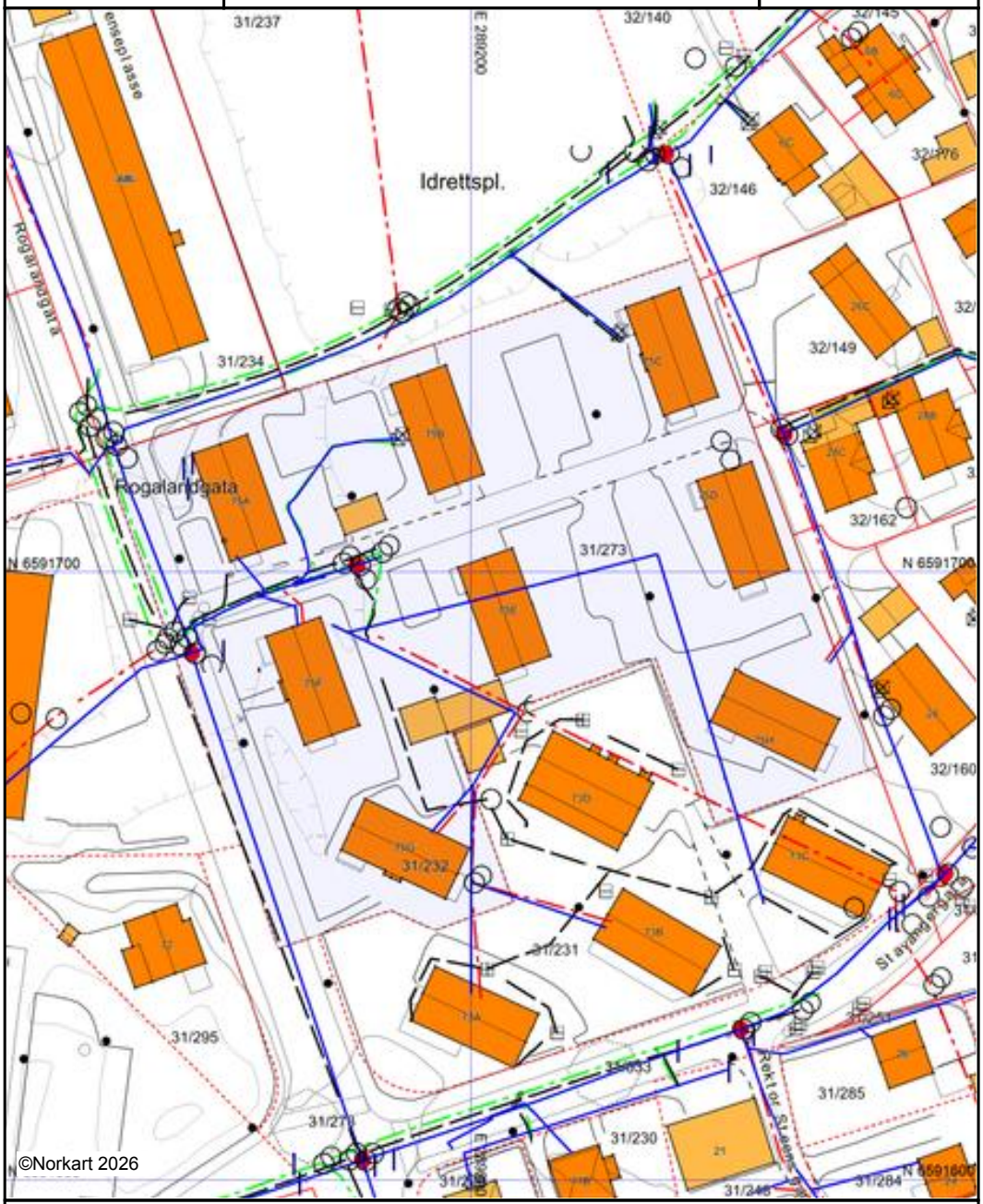
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/232
Adresse: Rogalandgata 75A
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 232	**Kommune:**	1106	Haugesund
Adresse:				
Veiadresse:	Rogalandgata 75 A, gatenr 1890 5522 Haugesund	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	603 3 6050101 4532	Hollenderhaugen Breidablik Vår Frelser Haugesund
Veiadresse:	Rogalandgata 75 B, gatenr 1890 5522 Haugesund			
Veiadresse:	Rogalandgata 75 C, gatenr 1890 5522 Haugesund			
Oppdatert:	27.11.2025			
Veiadresse:	Rogalandgata 75 D, gatenr 1890 5522 Haugesund			
Oppdatert:	27.11.2025			
Veiadresse:	Rogalandgata 75 E, gatenr 1890 5522 Haugesund			
Veiadresse:	Rogalandgata 75 F, gatenr 1890 5522 Haugesund			
Veiadresse:	Rogalandgata 75 G, gatenr 1890 5522 Haugesund			
Veiadresse:	Rogalandgata 75 H, gatenr 1890 5522 Haugesund			
Oppdatert:	27.11.2025			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Rogalandgata 75	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	15.05.1951	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	8 098,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Opplysninger fra eldre dokument	Forretning:	02.05.2025	Berørt	1106/31/231	0,0
	Matrikkelført:	02.05.2025	Berørt	1106/31/232	0,0
			Berørt	1106/31/234	0,0
			Berørt	1106/31/235	0,0
			Berørt	1106/31/273	0,0
			Berørt	1106/31/296	0,0
			Berørt	1106/31/333	0,0
			Berørt	1106/31/340	0,0
			Berørt	1106/32/160	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1951	Mottaker	1106/31/232	0,0
	Matrikkelført:				
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1951	Avgiver	1106/31/231	-8 092,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/31/232	8 092,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	15.05.1951	Avgiver	1106/31/232	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1106/31/231	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 G	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 G	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 G	H0201	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 G	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113873			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 F	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 F	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 F	H0201	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 F	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113881			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 E	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 E	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 E	H0201	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 E	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	

Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113903			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 D	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 D	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 D	H0201	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 D	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113911			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 H	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 H	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 H	H0201	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 H	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113938			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 C	H0101	Bolig		Kjøkken			

Rogalandgata 75 C	H0102	Bolig		Kjøkken
Rogalandgata 75 C	H0201	Bolig		Kjøkken
Rogalandgata 75 C	H0202	Bolig		Kjøkken

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113946			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 B	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 B	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 B	H0201	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 B	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113954			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 11: Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rogalandgata 75 A	H0101	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 A	H0102	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 A	H0201	Bolig		Kjøkken			
Rogalandgata 75 A	H0202	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	171113962			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								

H02 2

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	171110904			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 11: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	171110912			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 11 av 11:

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	171113970			Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

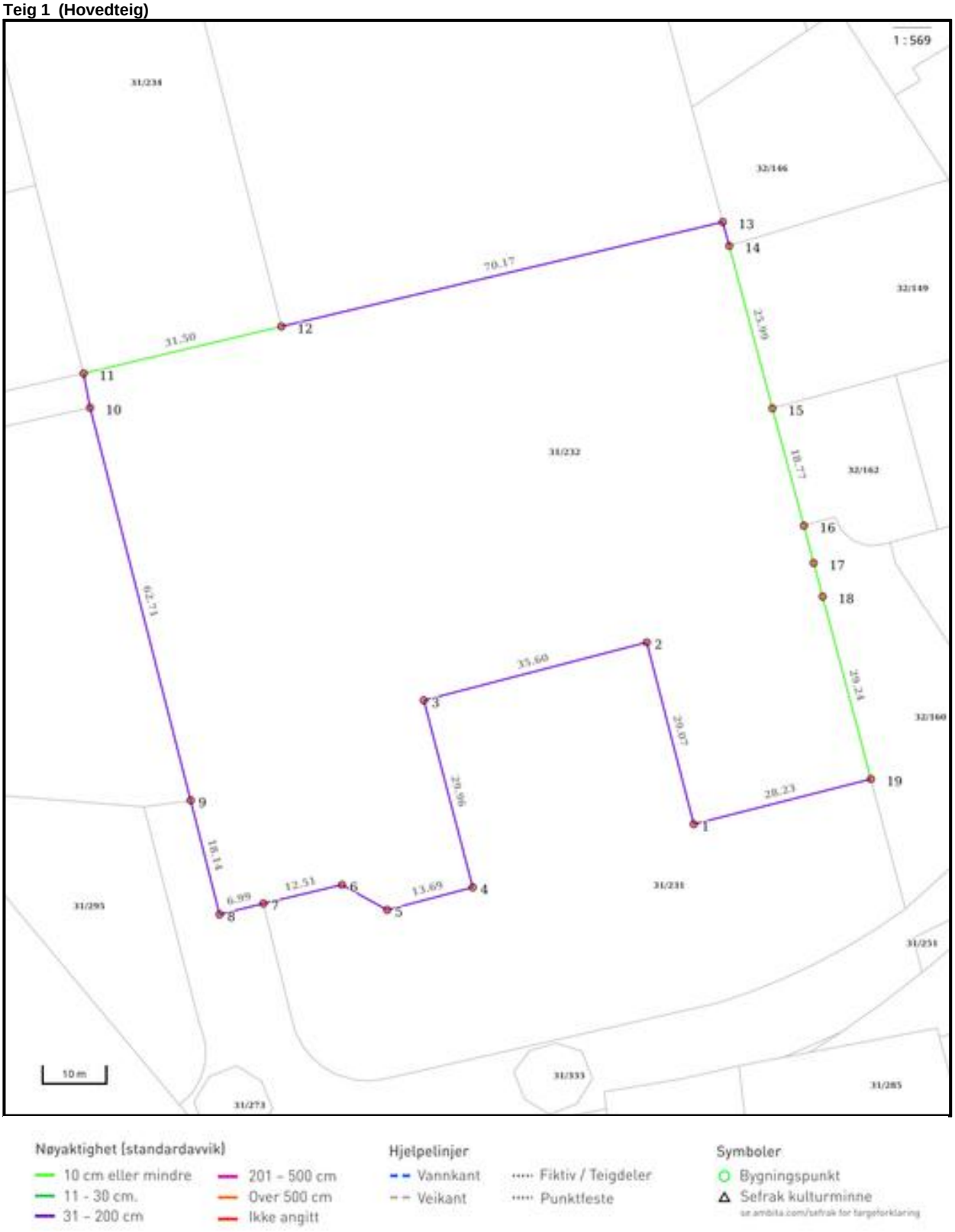
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 8 098,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 591 658,60	289 240,20	29,07m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 591 685,96	289 230,38	35,60m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 591 673,93	289 196,87	29,96m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 591 645,73	289 207,00	13,69m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 591 641,10	289 194,11	8,00m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 591 644,33	289 186,79	12,51m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 591 640,32	289 174,94	6,99m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 591 638,08	289 168,33	18,14m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 591 655,20	289 162,33	62,71m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 591 714,30	289 141,37	5,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 591 719,49	289 139,82	31,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 591 729,47	289 169,70	70,17m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Kamjern
13	6 591 751,70	289 236,25	3,77m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 591 748,16	289 237,55	25,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 591 723,76	289 246,49	18,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 591 706,14	289 252,95	6,04m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 591 700,47	289 255,02	5,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 591 695,47	289 256,85	29,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 591 667,99	289 266,83	28,23m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

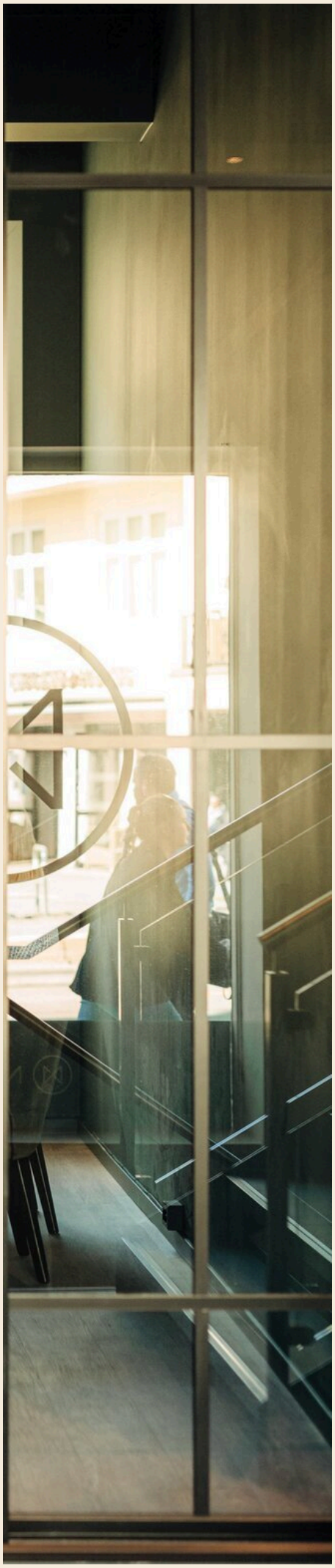
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Velkommen til

Nordvik Haugesund

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Haugesund godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Haraldsgata 90, 5528 HAUGESUND
haugesund@nordvikbolig.no
464 29 525

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 70-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Rogalandgata 75B 5522 HAUGESUND
Matrikkel: Gnr 31, bnr 232 (ideell andel 1/1) i Haugesund kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Espen Bergtun

Eiendomsmegler
Nordvik Haugesund
e.bergtun@nordvikbolig.no
464 21 422