Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND



PROPR.NO

Selger
JAN WILLY FJETLAND
97182339

Prisantydning
3 250 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1106 Gnr. 23 Bnr. 163 Andelsnr. 103

Oppgradert rekkehus i barnevennlig område med 4 soverom, to bad, stue/kjøkken og garasjeplass.

PRISANTYDNING
kr 3 250 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 409 865 kr

TOTALPRIS
kr 3 659 865 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 21 170 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 572 kr

PRIMÆRROM (P-ROM)
118kvm

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
118kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Rekkehus

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1981

ENERGIKARAKTER
D

ENERGIFARGE
Gul









Utvendig bod





Stue/kjøkken i 1. etasje



Stue/kjøkken i 1. etasje



Soverom 3 i 2. etasje



Soverom 2 i 2. etasje



Hall med trapp



Soverom 1 i 1. etasje



Bad/vaskerom i 1. etasje



Bad/vaskerom i 1. etasje



Stue/kjøkken i 1. etasje







Bad i 2. etasje



Bad i 2. etasje



Gang i 2. etasje



Gang i 2. etasje



Soverom 2 i 2. etasje



Soverom 3 i 2. etasje



Soverom 4 i 2. etasje







El bil lader



Forslag innredning soverom 1 i 1. etasje



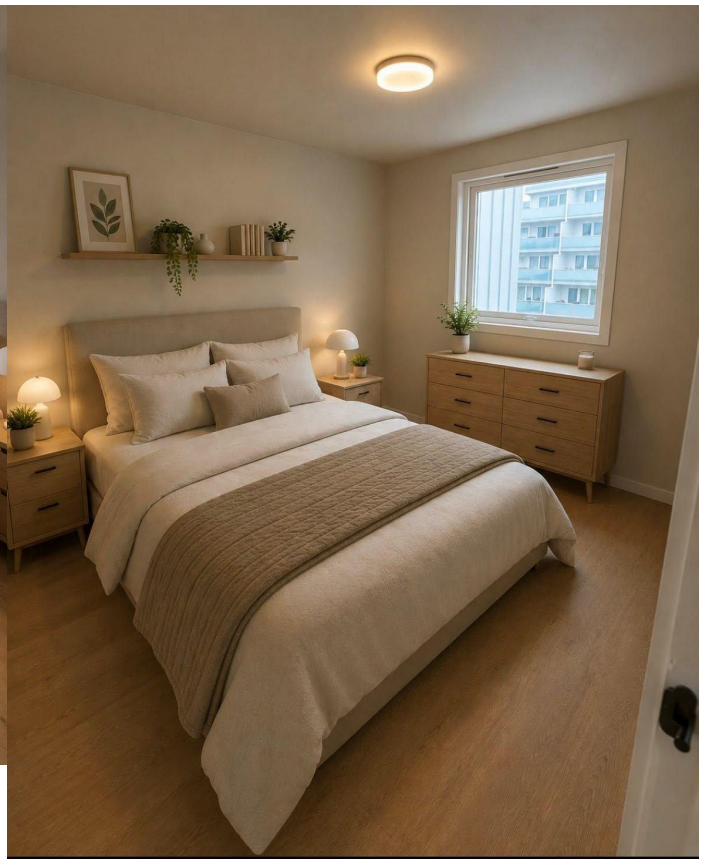
Forslag innredning gang 2. etasje



Forslag innredning soverom 4 i 2. etasje



Forslag innredning soverom 2 i 2. etasje



Forslag innredning soverom 3 i 2. etasje

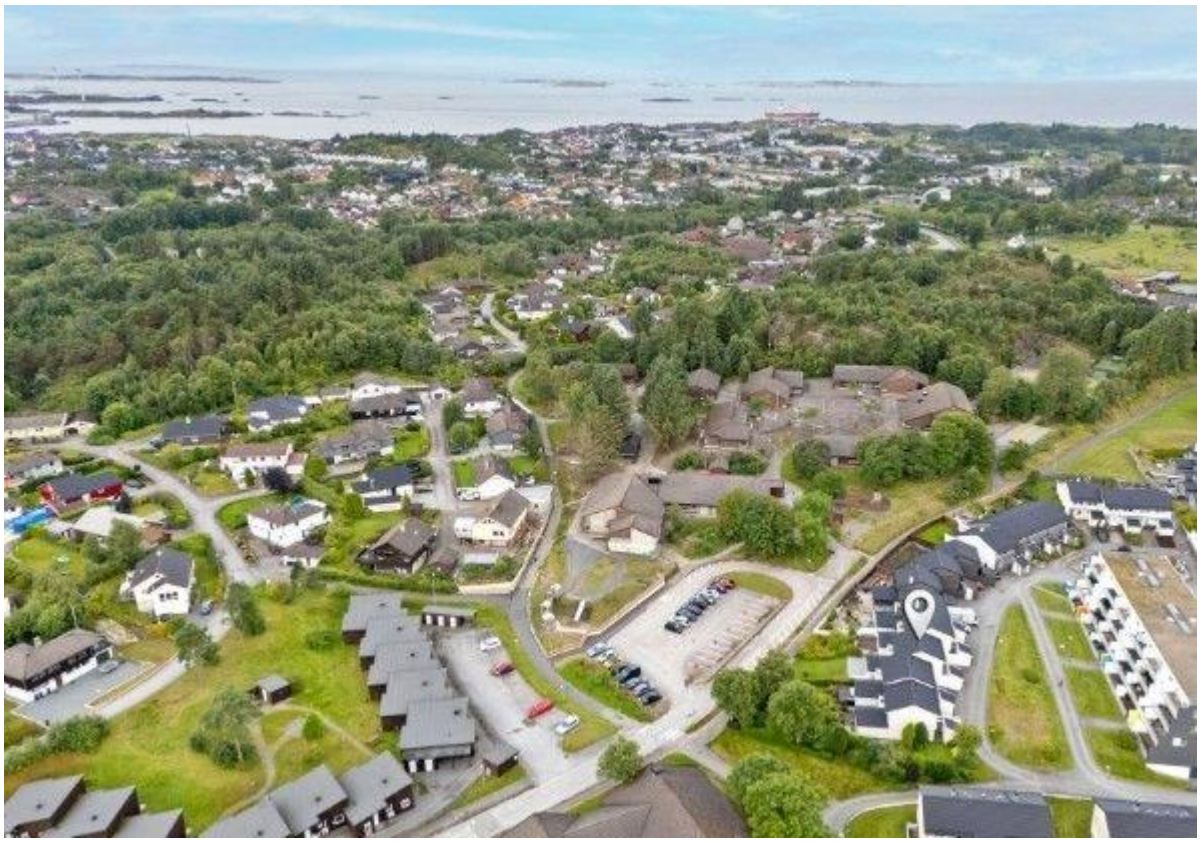


Forslag innredning stue



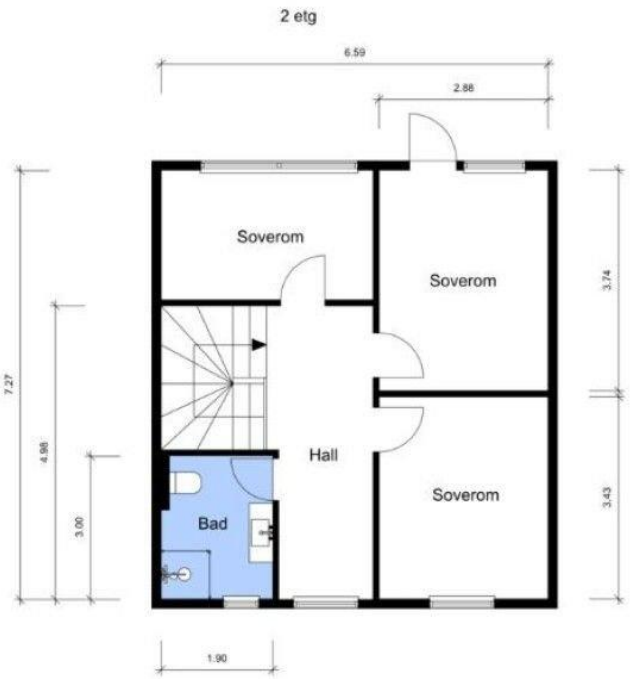
Plassen er like innenfor port og midt plass midt i mellom to andre plasser slik at det ikke er vegg eller søyler, noe som gjør det enklere å parker.







Plan 1. etasje



Plan 2. etasje

Om boligen

Velkommen til Hjortestien 81 i Haugesund– et lyst, moderne og innholdsrikt hjem med god plass til hele familien.

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde med kort vei til lekeplasser og fine turområder. Her får du en praktisk planløsning over to plan, med fire soverom, to nye bad med gulvvarme og et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.

Boligen er betydelig oppgradert innvendig og fremstår med nye overflater, laminat på gulvene samt malte vegger og tak. Det er også etablert nytt VVS-anlegg og det elektriske anlegget er oppgradert.

Stue og kjøkken danner et lyst og sosialt oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang til terrasse, som gir en fin forlengelse av boligen på varme dager.

Med fire soverom og to bad er dette en bolig som passer svært godt for barnefamilien, eller for deg som ønsker ekstra rom til hjemmekontor og gjester.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg under naboblokken, samt ekstern bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Her kan du flytte rett inn i en oppgradert og familievennlig bolig med gode planløsninger og moderne standard.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bleikemyr i Haugesund, i et etablert og rolig boligområde. Her bor man med kort vei til både skole, barnehage, lekeplasser og daglige servicetilbud.

For den tur- og friluftsinteresserte er beliggenheten svært gunstig. Det er kort vei til populære turområder som Djupadalen og Steinsfjellet, med flotte turmuligheter året rundt. Haraldsvang ligger også i nærheten og byr på fine grøntområder, turveier og gode rekreasjonsmuligheter for både små og store.

Området har gode bussforbindelser og enkel adkomst til Haugesund sentrum og øvrige deler av byen.

Her får man en fin kombinasjon av rolige og barnevennlige omgivelser, nærhet til natur og friluftsliv, samtidig som hverdagens nødvendigheter er lett tilgjengelige.

Annet

Parkering utenfor boligen og i felles garasjeplass.
Parkering skal skje på andelseiers plass i garasjeanlegg
Det er asfalt i innkjørsel og montert elbillader.

Borettslagets eiet tomt. Fellesarealene er pent opparbeidet med plener, grøntområder, lekeplass og en felles grill med overbygget sittegruppe.
Området har asfalterte internveier.
Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Husleien på kr 5 572 per mnd dekker kommunale utgifter, fellesutgifter og tv/bredbånd i fra Telia

Tilstandsrapportens avvik

Opplysninger om eiendommen

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Hjortestien, i Haugesund. Området består hovedsakelig av flermannsboliger og rekkehus. Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Haugesund sentrum. Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat veg frem til boligen.

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 pent opparbeidet med beplantning, plen og asfaltert gårdsrom. Tomten er fellesareal og eies av borettslaget. Den enkelte andelseier har bruksrett til egen bolig og tilhørende utearealer i henhold til borettslagets vedtekter.

Tinglyste/andre forhold
Yttervegger, vinduer, ytterdører, taktekking og øvrige felles bygningsdeler er normalt felles bygningsdeler og tilligger borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er fastsatt i sameiets vedtekter.

Bebyggelsen
Bebyggelsen består av et hus i rekke, oppført med en 1. og 2. etasje. Frittliggende sportsbod ved entre.

Rekkehus
Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2

Bygget er oppført på støpt plate på mark. Det er ikke vanlig med drensrør i bakke på denne type konstruksjon. Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i bakke. Dreneringen ligger under terreng og er en skjult konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Vurderingen er basert på alder, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner på innvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Over

Omkostninger

3 250 000 kr (Prisantydning)
409 865 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 659 865 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))

545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 669 555 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 23, bnr. 163

Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 10.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1374 **Eiendomsverdi ref nr:** ET7876

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026086

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

SIGMA TAKST AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus oppført i 1982, over to etasjer. Ved inngangspartiet er det en frittliggende bod. Boligen disponerer i tillegg én parkeringsplass i lukket garasjeanlegg og har parkeringsmulighet på egen tomt.

Boligen fremstår med gjennomgående god og moderne standard. Utvendig er bygningen generelt godt vedlikeholdt av borettslaget. I nyere tid er det utført fornyelse av taktekking, kledning, vinduer og dører. Det er ikke kjent hvor stor del av kledningen som er skiftet.

Innvendig ble boligen omfattende oppgradert i 2026 og fremstår som nyoppusset og ubrukt. Arbeidene omfatter blant annet fornyelse av vann- og avløpsinstallasjoner, elektrisk anlegg, våtrom, kjøkken og samtlige innvendige overflater. Oppgraderingene gir boligen et helhetlig, moderne og tiltalende uttrykk.

Selv om boligen er betydelig oppgradert, er den opprinnelig oppført på 1980-tallet. Konstruksjonsoppbygning og enkelte bygningsdeler vil derfor naturlig kunne avvike fra dagens forskriftskrav, blant annet når det gjelder energieffektivitet, isolasjonsnivå og tekniske løsninger.

Rapporten bygger på visuell befaring uten destruktive inngrep. Tilstandsgradene er fastsatt på bakgrunn av alder, observerte forhold, faglig skjønn og tilgjengelig dokumentasjon på befaringsdagen. Det henvises for øvrig til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Se også selgers egenerklæring. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.
Takrenner og nedløp av metall.
Beslag og snøfangere av metall.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft uten inspeksjons muligheter.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Entredør av tre. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Sørvendt balkong med utgang fra soverom.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulver.
Malte plater på vegger.
Malte tak/himlinger.
Det er benyttet listefrie løsninger i overgang mellom vegg og tak/himling.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 2. etasje. Gulv av betong i 1. etasje.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.
Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger av typen "speil".
Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn eller symptomer på skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger bilder og dokumentert utførelse på arbeidet.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt. Nedsenket gulv i dusjen med små fliser.
Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall rundt sluk er målt til ca 33 mm. Nedsenk i dusjen er målt til ca 14 mm. Fall fra toppen av flis ved terskelen til toppen av slukrist er målt til ca 60 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 85 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var ca 7.

Våtrom › 1. Etasje › Bad/vaskerom
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger bilder og dokumentert utførelse på arbeidet.
Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.
Gulvet er flislagt. Nedsenket gulv i dusjen med små fliser.
Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall rundt sluk er målt til ca 8 mm. Nedsenk i dusjen er målt til ca 20 mm. Fall fra toppen av flis ved terskelen til toppen av slukrist er målt til ca 37 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 60 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: ca 10.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Nettoline.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.

Beskrivelse av eiendommen

Det er også vannstoppesystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige vannledninger er av plast (rør i rør).
Tilgjengelige avløpsrør er av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Samt avtrekksvifter fra våtrom og kjøkken.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert i forbindelse med oppussingen i 2026.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Bygget er oppført på støpt plate på mark.
Det er ikke vanlig med drensrør i bakke på denne type konstruksjon.
Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i bakke.
Støpt plate på mark. Isolert.
Ringmur av betong. Isolert.
Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.
Eiendommen ligger ikke innenfor registrert støysone iht. offentlig tilgjengelige støysonekart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Det er utført flere endringer sammenlignet med boligens opprinnelige tegninger.
Tidligere bod og toalettrom er bygget om til kombinert bad og vaskerom, mens det tidligere vaskerommet er innredet som soverom.
I forbindelse med ombyggingen er veggen mellom kjøkkenet og tidligere vaskerom flyttet mot kjøkkenet.
Det er fremlagt oppdaterte tegninger og dokumentasjon på at endringene er godkjent av kommunen.

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

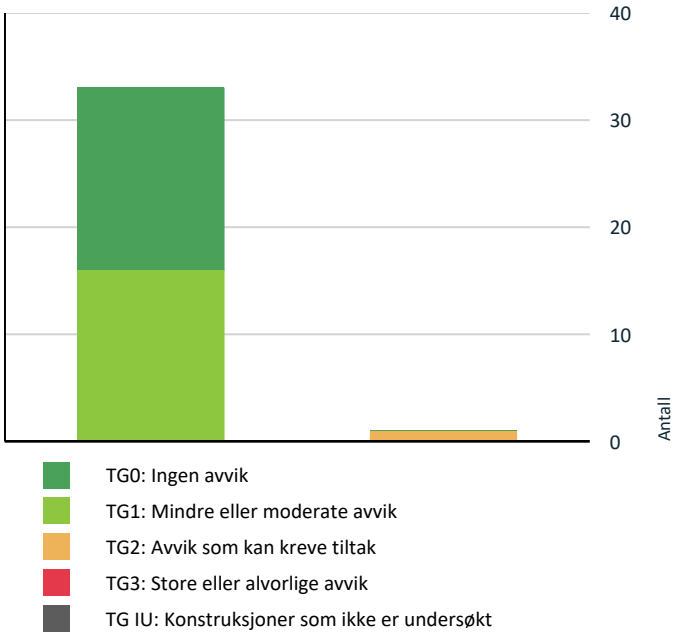
Bod

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsprospekt.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Alle innvendige overflater ble fornyet, samt innerdører
2026	Modernisering	Nytt bad/vaskerom i 1. etasje
2026	Modernisering	Nytt bad i 2. etasje
2026	Modernisering	Nye innvendige avløpsrør og vannrør i hele bygget (rør-i-rø)
2026	Modernisering	Nytt ledningsnett i el-anlegget
2026	Modernisering	Nytt kjøkken med tilhørende hvitevarer
2022	Modernisering	Nytt taktekke med tilhørende takrenner og nedløp
2015	Modernisering	Nye vinduer
2015	Modernisering	Nye ytterdører

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.
Ifølge opplysninger er taktekket fornyet i ca 2022.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, 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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.
Beslag og snøfangere av metall.
Takrenner og nedløp er vurdert ut fra synlige forhold. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, og fallforhold, kapasitet og funksjon ved nedbør er derfor ikke kontrollert.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk (W-takstoler).
Det er kaldt loft uten inspeksjons muligheter.
Taktekket er opplyst å være fra ca 2022.

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

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger er oppført i bindingsverk av tre fra byggeår.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Det er kun yttervegger i tilknytning denne boenheten som er kontrollert.

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

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør av tre. Malt utførelse.
Terrassedør av tre med isolerglass. Malt utførelse.
Balkongdør av tre med isolerglass. Malt utførelse.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong med utgang fra soverom.
Bjelker, terrassebord og rekkverk av tre. Malt utførelse på rekkverk.
Terrassebord er dekket med plate av PVC.

Balkongen fremstår med normale spor av værpåvirkning og aldring på terrassekonstruksjonen, og det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gjennomgående nye laminatgulv.
Gulvoverflatene fremstår som nye og uten nevneverdig bruksslitasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og tak/himlinger har malte plateoverflater.
Overgangene mellom vegger og tak er utført med listefrie løsninger, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk.
Samtlige overflater er nylig oppgradert og fremstår som nye og uten nevneverdig bruksslitasje.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag i 2. etasje. Gulv av betong i 1. etasje.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder ikke registrert unormale skjevheter. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med usikker radonforekomst ifølge [NGU/Statens strålevern sine radonkart]. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

⚠ Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har trapp med vanger, håndløper, trinn og rekkverk av tre. Malt utførelse.

Trappen er utført i henhold til byggeskikk og forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet og vil naturligvis ha avvik i forhold til dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av tre. Malte dørblader med fyllinger av typen "speil".
Alle innerdører er fra 2026.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger bilder og dokumentert utførelse på arbeidet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen og produktvalg. Samt bilder fra prosessen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

Vinduet er plassert i våtsone, men er skjermet mot direkte vannbelastning av dusjvegg. Karm og foringer er utført i fuktbestandige materialer og fremstod uten synlige avvik på befaringsdagen. Løsningen vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Nedsenket gulv i dusjen med små fliser.
Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall rundt sluk er målt til ca 33 mm. Nedsenk i dusjen er målt til ca 14 mm. Fall fra toppen av flis ved terskelen til toppen av slukrist er målt til ca 60 mm.

Det ble registrert enkelte fliser med bom/hul lyd, samt noe misfarging i fugene. Omfanget vurderes som begrenset og innenfor det som erfaringsmessig kan forekomme. Flisene fremstod som fastsittende, og forholdene vurderes ikke å påvirke våtrommets funksjon i vesentlig grad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

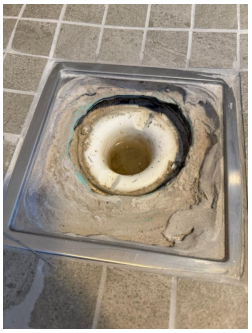
2. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 85 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluk

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

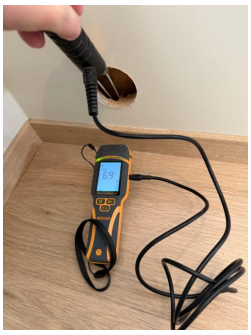
2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var ca 7.



Fuktmåling

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger bilder og dokumentert utførelse på arbeidet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det ble oversendt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen inneholder beskrivelse av utførelsen og produktvalg. Samt bilder fra prosessen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger.
Malte plater i tak/himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Nedsenket gulv i dusjen med små fliser.
Rommet har elektriske varmekabler.
Lokalt fall rundt sluk er målt til ca 8 mm. Nedsenk i dusjen er målt til ca 20 mm. Fall fra toppen av flis ved terskelen til toppen av slukrist er målt til ca 37 mm.

Det ble registrert enkelte fliser med bom/hul lyd. Omfanget vurderes som begrenset og innenfor det som erfaringsmessig kan forekomme. Flisene fremstod som fastsittende, og forholdene vurderes ikke å påvirke våtrommets funksjon i vesentlig grad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

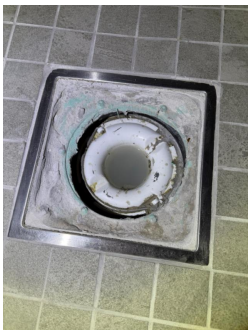
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 60 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Sluk

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon via elektrisk styrt vifte. Tilluft under dørblad.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

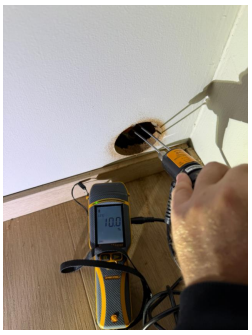
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt under trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: ca 10.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Nettoline.
Laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum av kompositttmateriale.
Integrerte hvitevarer: induksjonstopp, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er også vannstoppesystem og komfyrvakt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Samt avtrekksvifter fra våtrom og kjøkken.
Slike løsninger var vanlig på oppføringstidspunktet, men kan gi begrenset luftutskiftning sammenlignet med dagens krav.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert i forbindelse med oppussingen i 2026. Mesteparten av det originale plastrørene er beholdt, men ledninger og stikkontakter er fornyet (trukket på ny). Det er også lagt opp noen nye kurser i sikringsskapet. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygget er oppført på støpt plate på mark.
Det er ikke vanlig med drensrør i bakke på denne type konstruksjon.
Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i bakke.

Dreneringen ligger under terreng og er en skjult konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Vurderingen er basert på alder, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner på innvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 er satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet teknisk levetid for utvendig fuktsikring og eventuelle drens- og overvannsledninger vurderes som oppbrukt. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, med yttervegger over terreng, noe som reduserer risikoen for fuktbelastning mot konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til svikt eller forhold som tilsier behov for tiltak på befaringsdagen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Isolert.
Ringmur av betong. Isolert.
Det er normalt sett ikke noen fundamenter under denne type konstruksjoner.
Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert. Det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene fremstår som tilfredsstillende. Det ble ikke registrert forhold som vurderes å ha negativ innvirkning på bygningen eller dens fuktsikkerhet.

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

Beskrivelse

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

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Oppbevaring/lager

Byggeår
1982

Kommentar
Bod er trolig oppført på samme tidspunkt som rekkehuset.

Standard
Normal bodstandard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Gulv av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med trekledning.
Pulttak med takkonstruksjon av tre.
Synlige konstruksjoner innvendig.
Tak er tekket med takstein av betong.
Entredør med karmer og dørblad av PVC.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

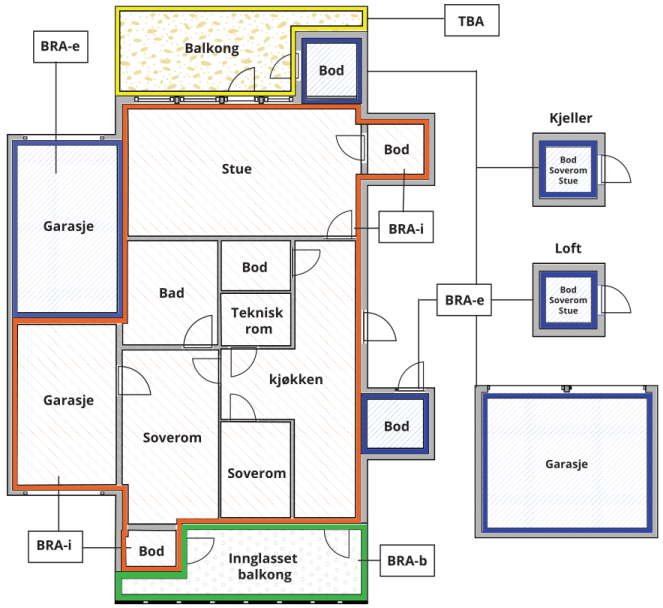
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	2
1. Etasje	67			67	13
SUM	**118**				**15**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 3 soverom, bad		
1. Etasje	Hall, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Balkong (ca. 2 m²) og terrasse (ca. 13 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført flere endringer sammenlignet med boligens opprinnelige tegninger.
Tidligere bod og toalettrom er bygget om til kombinert bad og vaskerom, mens det tidligere vaskerommet er innredet som soverom.
I forbindelse med ombyggingen er veggen mellom kjøkkenet og tidligere vaskerom flyttet mot kjøkkenet.
Det er fremlagt oppdaterte tegninger og dokumentasjon på at endringene er godkjent av kommunen.

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt moderniseringer.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør
	Jan Willy Fjetland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	163		0	24934 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hjortestien 81

Hjemmelshaver
Brake Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/BRAKE BORETTSLAG	953520389		

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
103

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hjortestien, i Haugesund.
Området består hovedsakelig av flermannsboliger og rekkehus.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Haugesund sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg frem til boligen.

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 pent opparbeidet med beplantning, plen og asfaltert gårdsrom.

Tomten er fellesareal og eies av borettslaget. Den enkelte andelseier har bruksrett til egen bolig og tilhørende utearealer i henhold til borettslagets vedtekter.

Tinglyste/andre forhold

Yttervegger, vinduer, ytterdører, taktekking og øvrige felles bygningsdeler er normalt felles bygningsdeler og tilligger borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er fastsatt i sameiets vedtekter.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et hus i rekke, oppført med en 1. og 2. etasje.
Frittliggende sportsbod ved entre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.1979	Originaltegninger og nye plantegninger ble fremvist.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.08.2026		Gjennomgått		Nei

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater

Forutsetninger

og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende er derfor ikke kontrollert.

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

Rapporten bygger på opplysninger som er gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er ufullstendige eller uriktige kan dette ha betydning for vurderingene i rapporten.

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

Egenerklæring

Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND

10 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hjortestien 81	Hjortestien 81	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble kjøpt 10.03.2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Fjetland, Jan Willy

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt vvs anlegg med avløpsrør og vannrør i plast med varerør

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alf Larsen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid med membraner, fliser, baderomsplater utført av Byggmester Jan Fjetland

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jan Fjetland

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Deler av elektriske anlegget er oppgradert med nye ledninger med jording, noen flere punkter arbeidet er utført av faglært og kontrollert av autorisert elektriker. De fleste sikringer i fra 2015, 4 nye i 2026.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jatec AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rørsystem for vann og oppgradert avløpsnett.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Alf Larsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er montert nye vifter på begge bad samt ny vifte på kjøkken med direkte avkast, monteringen er utført av faglært elektriker.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jan Willy Fjetland

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er skiftet 4 kledningsbord på boden utvendig pga. råte.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er skiftet kledningsbord på deler av utebodene i forbindelse med vanlig vedlikehold

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2026

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Boligen har fått ny planløsning med ett nytt bad og soverom i 1. etasje og i 2. etasje er det fjernet en vegg i gangen

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Jan Willy Fjetland

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen var slitt innvenig når den ble kjøpt i mars 2026, de er bygget to nye våtrom og nytt kjøkken det er nye overflater på gulv, vegg og tak. Det er også oppgradert elektrisk og vvs anlegg

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

JAN WILLY FJETLAND

Date

2026-08-10

Identification

JAN WILLY FJETLAND

Signicat

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

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 103 i BRAKE BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 953520389

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.08.2026 kl. 09.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.08.2026 kl. 09.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2026/310896-1/200 18.03.2026 15:42 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 030 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
FJETLAND JAN WILLY
FØDT: 07.04.1967 IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/152119-1/201 07.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Vedtekter

for **Brake borettslag** org nr 953 520 389

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.10.1978, sist endret den 3. april 2019.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier plikter alltid å søke styret og innhente godkjenning før oppstart av tilleggsarbeid kan utføres på boligen eller dens utearealer. Dette gjelder alt arbeid som utgjør en forandring på eiendommen. Som eksempel nevnes, men er ikke begrenset til, muring, snekring, montering av varmepumpe, tilbygg, terrasse, bod etc. Andelseier plikter også å tilbakestille tiltak som er utført for egen kostnad dersom det blir nødvendig for borettslaget å kunne utføre vedlikehold eller rehabilitering

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedtekter

for **Brake borettslag** org nr 953 520 389

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.10.1978, sist endret den 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier plikter alltid å søke styret og innhente godkjenning før oppstart av tilleggsarbeid kan utføres på boligen eller dens utearealer. Dette gjelder alt arbeid som utgjør en forandring på eiendommen. Som eksempel nevnes, men er ikke begrenset til, muring, snekring, montering av varmepumpe, tilbygg, terrasse, bod etc. Andelseier plikter også å tilbakestille tiltak som er utført for egen kostnad dersom det blir nødvendig for borettslaget å kunne utføre vedlikehold eller rehabilitering.

(9) Borettslagets ansvar for vedlikehold og utbedring av skader, gjelder kun den opprinnelige bygningsmassen. Andelseieren har vedlikeholdsansvar og utskiftingsplikt for alle utbygg/påbygg og endringer av opprinnelig bygningsmasse som andelseier selv, eller tidligere eiere, har bekostet og/eller utført. Dette gjelder også alt som er/blir montert på boligen. Som eksempel nevnes, men ikke begrenses til, markise, varmepumpe, terrasse etc.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Brake borettslag - Ordensregler

Sist oppdatert: Januar 2025

Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN 1

1. RO 2
2. BRUK AV FELLES UTEAREALER 2
3. KJØRING OG PARKERING 2
4. INNVENDIG 3
5. HUSDYR 3
6. SØPPEL 3
7. OPPGANGER OG GARASJEANLEGG I BLOKKENE 4
8. DØRLÅSER OG NØKLER TIL BOLIGENE I BLOKKENE 4
9. TERRASSER OG VERANDA I BLOKKENE 4
10. UTVENDIG ARBEID / OPPGRADERING 5
11. BRUK AV ÅPEN ILD OG GRILLING 5
12. KONTROLL OG DISPENSASJONER 5

Bakgrunn

Ved å bo i borettslag tar en del i et fellesskap. Borettslag er et samvirkeforetak der andelseierne får bruksrett til egen bolig i foretakets eie.

I lov om borettslag av 6. juni står det i § 5-11 at andelseierne skal «fare fint med» boligen og fellesarealene. I samme lovregel står det at styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Brake sine vedtekter har også flere regler som gjelder bruk av bolig og fellesarealer, jamfør vedtektene § 4-1 om borett og § 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt. De fleste borettslag har ordensregler – for å presise og utdype hva borettslaget mener med å «fare fint med».

Felles regler er til for å verne om ro og orden, og for å øke trivselen i borettslaget. Ordensreglene skal være med på å gjøre Brake til en god plass å bo.

Eventuelle klager sendes skriftlig til styret. Muntlige klager eller klager som mangler underskrift blir ikke behandlet.

1. Ro

Det skal være vanlig ro i boligene fra klokka 23.00 om kvelden til klokka 06.00 om morgenen. I det nevnte tidsrommet skal det være alminnelig ro uten noen form for unødig bråk, verken inne, i oppganger eller ute.

Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende.

Bruk av særlig støyende verktøy eller utstyr, er ikke tillatt etter klokka 20.00 om kvelden, eller på søndag og helligdager. Dette gjelder også motoriserte plenklippere.

2. Bruk av felles utearealer

Det skal fares fint med alle utearealene. Kast ikke boss i borettslaget, men benytt oppsatte bosskorger.
Oppslag i felles arealet må søkes styret i forkant, og henges opp på godkjente anviste steder.
Dersom felles grillen på leke plassen brukes skal denne være avkjølt før den forlates.

3. Kjøring og parkering

Kjøring med motorkjøretøy må bare skje på veg godkjent for formålet. Kjøring på plen og grøntområde skal ikke forekomme.

Foran blokkene er det kun tillatt med av og på lessing, det er ikke lov å parkere.

Parkering skal bare skje på egnede plasser – på andelseiers plass, i garasjeanlegg eller på oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets område. Parkering av større kjøretøy som lastebiler, busser, campingvogner/-biler, tilhengere og lignende, kan ikke skje uten styrets godkjenning. På alle egnede parkeringsplasser ute er det ikke lov å parkere uregistrerte eller vraka kjøretøy over lengre tid. Respekter parkering forbudt skilt – bare av- og påstigning er tillatt der slike skilt er oppsatt. På kjørevegene i borettslaget skal det være fri ferdsel for all nødvendig trafikk.

Garasjeplass i blokkene er liten og kun beregnet for kjøretøy. Det er forbudt å bruke parkeringsplassen som bod, til flyttelass eller oppbevaringsplass.

4. Innvendig

Ved bytte til ny kjøkkenvifte, skal kanalen legges ut i vegg i blokkene, ikke kobles til felles avtrekks anlegg. Beboere i leiligheter i 1. etasje skal montere vifter med kullfilter eller lignende.
Ved renovering / oppussing skal brannskiller ivaretas.

5. Husdyr

Alt husdyrhold skal søkes til styret, i blokkene skal også de andre beboerne i oppgangen gi sitt samtykke.

Dyrehold i borettslaget skal i alle tilfeller ikke være til ulempe for andre. Det er båndtvang i borettslaget, og eierne er pliktige til å fjerne alle ekskrementer fra dyrene sine.

6. Søppel

I Haugesund er det ordning med kildesortering av søppel. Alt avfall fra boligene i borettslaget skal sorteres slik det er lagt til rette for og opplyst om i borettslagets søppelrom. I søppelrommene skal papir, matavfall i egne poser, plast i egne poser, og restavfall kastes i rette containere. Nøkkel til garasje passer til søppelrommet.

Glass og metall skal kastes i container som er plassert på parkerings plass nord .

Alt annet avfall leveres til godkjent mottak.

Alt elektronisk utstyr kan leveres inn hvor elektronisk utstyr kan kjøpes. De er pliktet til å ta imot retur.

Dersom det oppdages at beboere ikke kildesorterer slik det er lagt til rette for vil man ilegges et gebyr i henhold til satsene fra HIM.

7. Oppganger og garasjeanlegg i blokkene

Ytterdørene i oppganger og garasjeanlegg skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegg, oppganger og trapper som oppholds- eller lekeplass.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal, inkludert garasje.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende, skal ikke plasseres i inngangsparti eller trappeoppgang. Det kan plasseres ryddig, men ikke lagres, i gang inn til bodene. Elektriske sykler og sparkesykler skal ikke lades i fellesareal.

8. Dørlåser og nøkler til boligene i blokkene

Det er ikke tillatt til å bytte lås eller montere tillegg-lås i boligene i blokkene. Offentlig myndighet skal ha mulighet for å komme inn i leiligheten ved brann, lekkasje eller lignende.

La ikke nøkler til boligen din komme på avveie. Andelseier må sjøl bære kostnaden dersom det er nødvendig å bytte lås på grunn av nøkler som er kommet bort.

Dersom andelseier likevel velger å bytte dørlås, og offentlig myndighet må inn i leilighet, blir utgiften for reparasjon av dør/dørlås belastet andelseier.

9. Terrasser og veranda i blokkene

Av hensyn til naboene, er risting av tepper, sengklær og lignende fra terrasser og veranda ikke tillatt.

Tørking av tøy skal ikke vise over øvre kant av rekkverk. Det er ikke tillatt med klessnor over denne høyden.

10. Utvendig arbeid / oppgradering

Alt utvendig arbeid, stort eller lite, som utføres på bygning eller eiendom, skal det søkes styret om godkjenning til før arbeidet starter. Manglende godkjenning kan i verste fall føre til at arbeidet kreves tilbakeført.

11. Bruk av åpen ild og grilling

Det er ikke tillatt å brenne bål på borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill og fakler i blokkene. All åpen flamme i blokker er forbudt. Gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes.

12. Kontroll og dispensasjoner

Styret har mulighet for å gi dispensasjon fra ordens regler samt også sanksjoner om disse ikke blir etterfulgt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brake Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Bydelshuset Bleikemyr.

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

20 fremmøtte hvorav 18 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 18 stemmer.
I tillegg møtte Vanessa Wiik fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Vanessa Wiik
Sekretær: Vanessa Wiik

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

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Oddveig Jorunsdotter Andersen

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr. 23 500,-
Nestleder kr. 3000,-
Sekretær kr. 3000,-
HMS ansvarlig kr. 3000,-
Uteområde ansvarlig kr. 3000,-
Teknisk ansvarlig kr. 3000,-
Varemedlemmer kr. 1500,-
Per møte kr. 500,-

Revisors godtgjørelse fastsatt etter regning.

5. Saker til behandling

Det er ikke innkommet forslag.

Vedtak:
Ingen vedtak.

6. Valg

Styreleder velges for 2 år

Ett styremedlem velges for 2 år

Tre varamedlemmer velges for 1 år

Valgkomite

Valg av to delegater til Vestbo sin generalforsamling

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

Styreleder (valgt for 2 år): Fredrick Løvik

Styremedlem (ikke på valg/på valg 2027): Sissel Sørensen

Styremedlem (ikke på valg/på valg 2027): Tone Berit Hovda

Styremedlem (valgt for 2 år): Kenneth Johnsen

Varamedlem (valgt for 1 år): Oddveig Jorunsdotter Andersen

Varamedlem (valgt for 1 år): Marith Hagland

Varamedlem (valgt for 1 år): Aina Skogøy

Valgkomite: Stine Løvik og Paul Sørensen

For tilknyttede borettslag: Valg av delegat(er) til Vestbo sin generalforsamling - Styret utpeker

Møtet hevet kl. 18.50. Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Brake Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vanessa Thorske Wiik (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Oddveig Jorunsdotter Andersen (sign.)	14.04.2026

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 163 i 1106 HAUGESUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	26.06.2026 kl. 08.06
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	26.06.2026 kl. 08.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/2508-1/46 05.07.1982 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BRAKE BORETTSLAG
ORG.NR: 953 520 389

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/775-1/46 05.03.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

1984/2258-1/46 05.06.1984 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 13 599 950
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1855272
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

2025/1080350-1/200 11.09.2025 15:37 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 42 640 000
Panthaver: HAUGESUND SPAREBANK
ORG.NR: 837 895 502
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1977/4168-1/46 14.10.1977 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1106 GNR: 23 BNR: 95

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 23, Bruksnummer 163 i 1106 HAUGESUND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.08.2026 kl. 09.41
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.08.2026 kl. 09.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1982/2508-1/46 05.07.1982 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
BRAKE BORETTSLAG
ORG.NR: 953 520 389

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/775-1/46 05.03.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

1984/2258-1/46 05.06.1984 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 13 599 950
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 1855272
Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen

2025/1080350-1/200 11.09.2025 15:37 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 42 640 000
Panthaver: HAUGESUND SPAREBANK
ORG.NR: 837 895 502
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1977/4168-1/46 14.10.1977 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1106 GNR: 23 BNR: 95

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Haugesund kommune

FJETLAND JAN WILLY
Svebakken 26
5533 HAUGESUND

Dokumentnummer:	Deres referanse:	Saksbehandler:	Dato:
26/17310-2	0c551933-c2b8-4a67-9357-b1bac78382f9	Helga Hermansen	17.07.2026

Gbnr. 23/163 - Tillatelse - Bruksendring tilleggsdel til hoveddel - Hjortestien 81

Adresse Hjortestien 81	**Gårdsnr.** 23 **Bruksnr.** 163 **Festenr.** **Seksjonsnr.**
Tiltakshaver FJETLAND JAN WILLY Svebakken 26 5533 HAUGESUND	**Type tiltak/bygning** Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Følgende tiltak er godkjent:

- Små justeringer i 1. etasje som utløser en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Søknad og saksopplysninger

I første etasje blir en bod gjort om til bad/vaskerom. Det flyttes også på noen vegger for å endre litt på planløsningen og noen rom bytter funksjon.

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på tegningsdokumentasjon mottatt 8. juli 2026.

Plangrunnlag

- Plantype: reguleringsplan
- Planformål: Bolig

Nabovarsling

Det er ikke gjennomført nabovarsling, da de anses å ikke berøre naboers interesser.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr er etter Haugesund kommunes gebyrregulativ:

Byggesaksgebyr	**4975**	**1**	**4975**

Totalt gebyr å betale	**4975.-**

Faktura blir ettersendt til tiltakshaver.

Merknader

- Det er lagt til grunn at alle relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendig ansvarsrett jf. pbl. § 23-3.
- Det må søkes om ferdigattest. Ingen bygning eller anlegg kan tas i bruk uten at det foreligger enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra kommunen, jf. pbl. § 21-10.
- Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.
- Er tiltaket ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom tiltaket blir innstilt i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
- Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen gjelder.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket innen tre uker fra du fikk dette brevet. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Byggesak og tilsyn har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13-1, sjette ledd. Det er et administrativt vedtak, fattet etter gjeldende delegeringsreglement, vedtaksnr. 501/26.

Med hilsen

Anita Heggheim Tjøsvoll
avdelingsleder
Byggesak og tilsyn

Helga Hermansen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottaker:
FJETLAND JAN WILLY Svebakken 26 5533 HAUGESUND

Vedlegg:
Plan 1. etasje
Plan 2. etasje
Nytt snitt

Klagerett

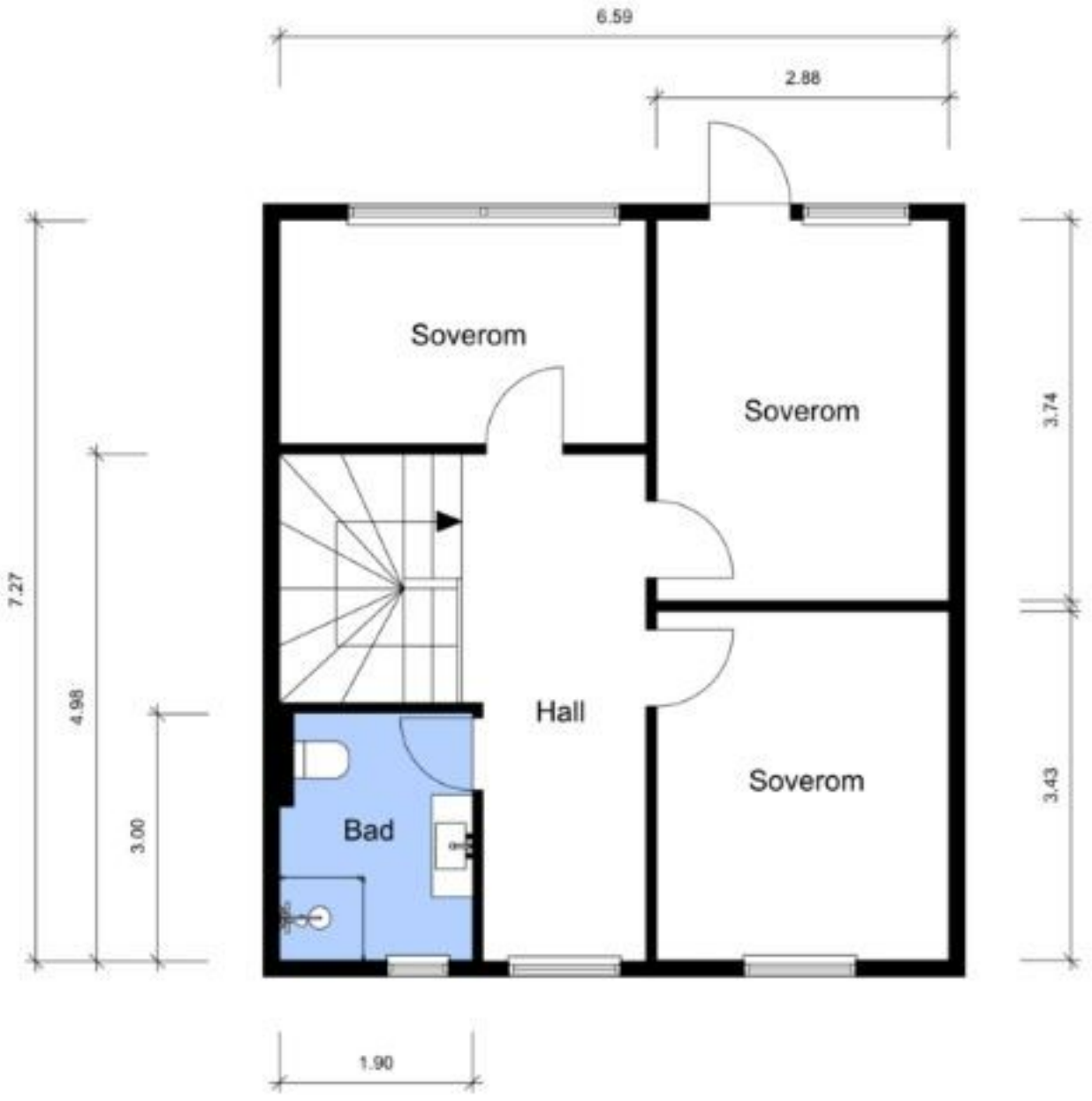
Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

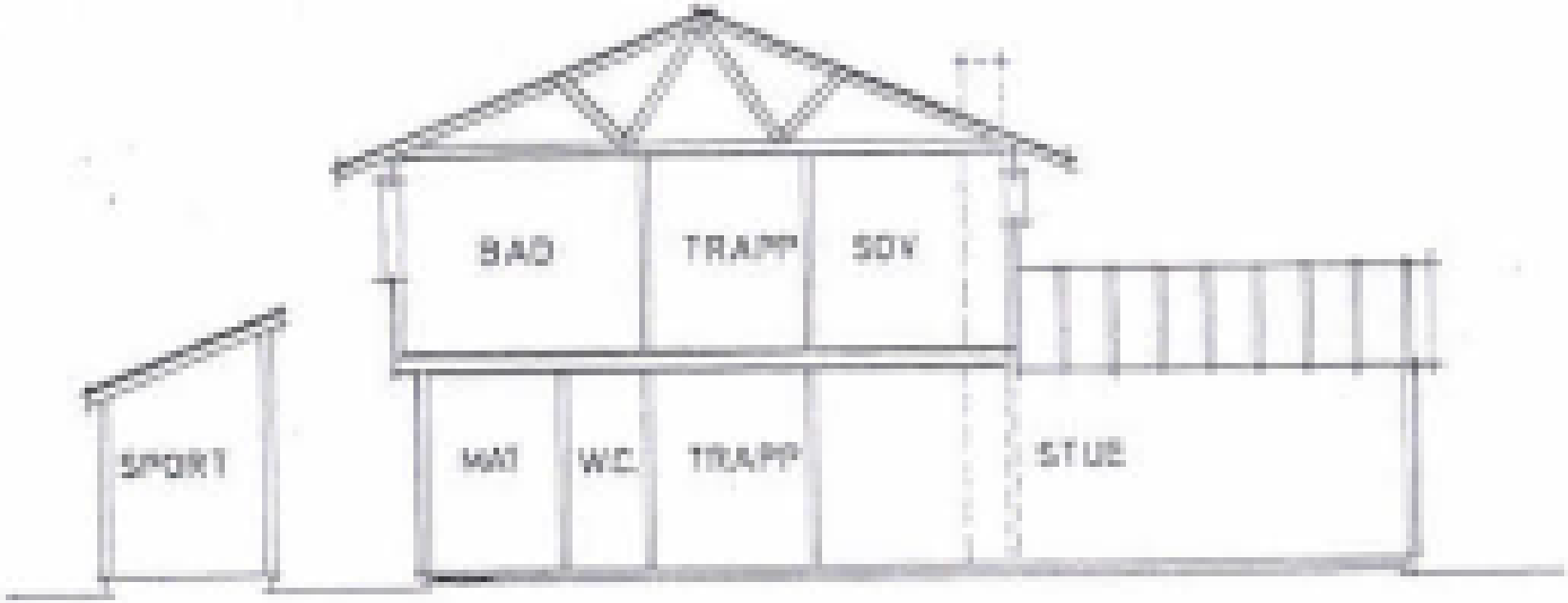
Klagefrist	Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes.
Innhold i klagen	Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet.
Hvem sender du klagen til?	Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak.
Klageinstans	Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er.
Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning	Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers.
Kostnadene med klagesaken	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg.
Klage til sivilombudsmannen	Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen.

1 etg

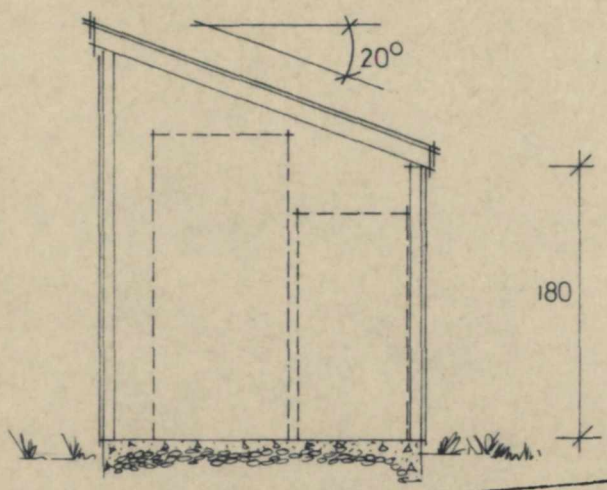

1.42
3.94
2.85
Stue
Kjøkken
G
G
Bod
Hall
Soverom
Bad/
Vaskerom
11.82
4.81
7.00
4.68
2.06
3.58
1.90
1.39
3.43
6.95

2 etg

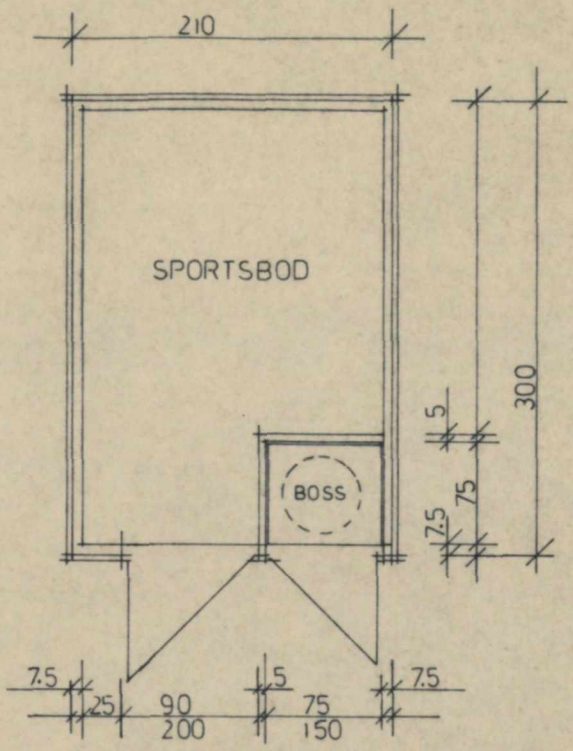

6.59
2.88
Soverom
Soverom
Soverom
Hall
Bad
7.27
4.98
3.00
3.74
3.43
1.90



SNITT

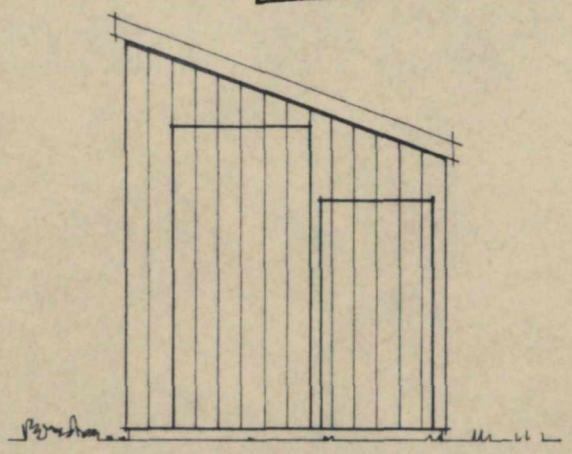


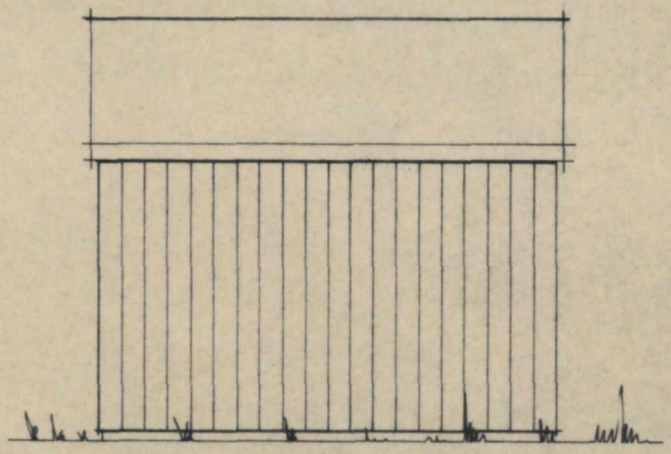
SNITT



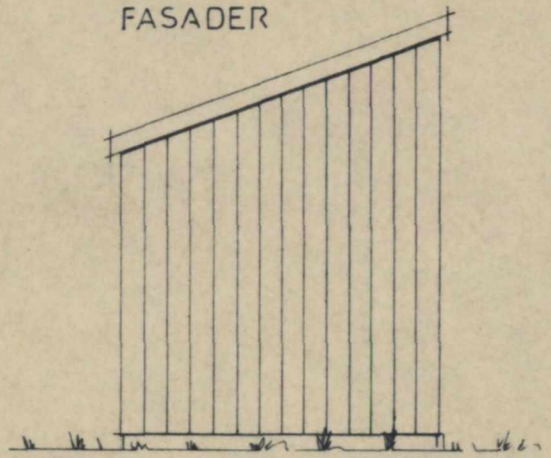
PLAN

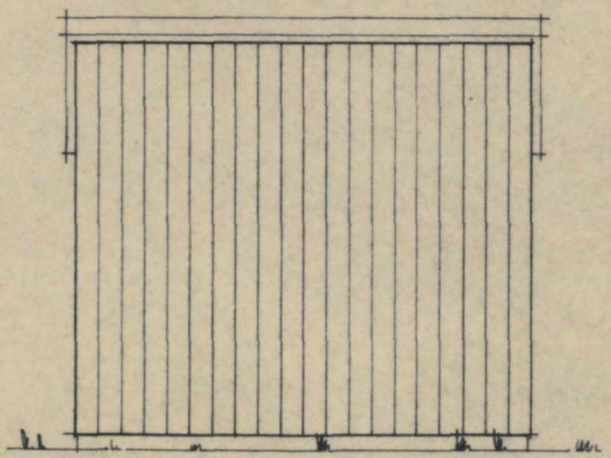
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 11. 05. 78
ARKIVNR. | SAKNR.
504.41-49 | 519/78





FASADER





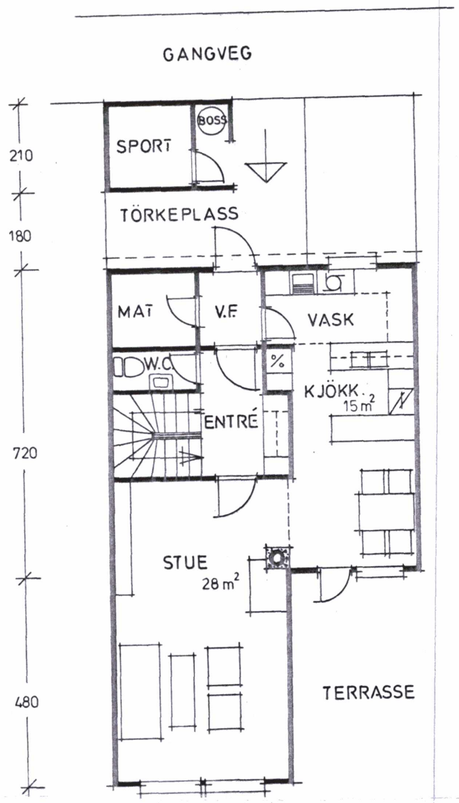
URRANG
A-S URRANG-HUS

REV. SPORTSBOD
FOR REKKEHUS
TYPE A
TYPE B

Dato:	Sign:
25·4·78	Urm
Mal: 1:50	
Sak nr.	

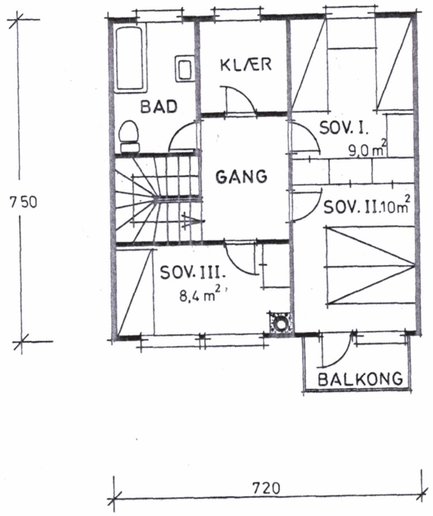
Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes (Jfr. lov om åndsverk av 12.05.61)

Trykk & Repro: Haugesund Bok & Offset

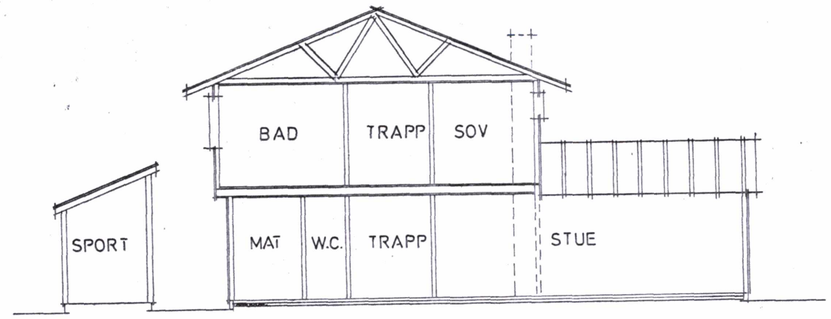


PLANER

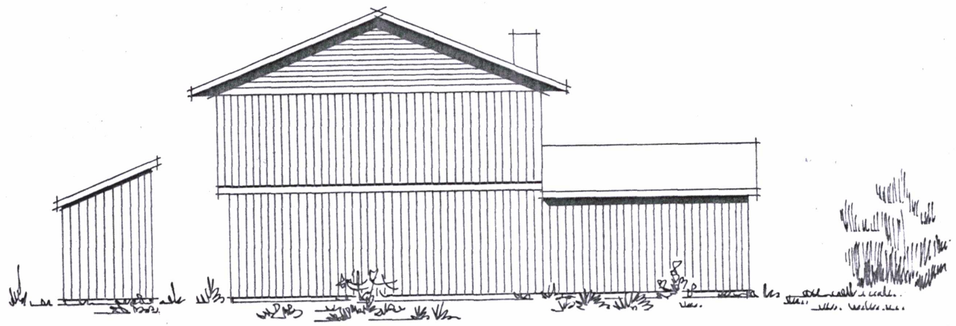
I. ETASJE



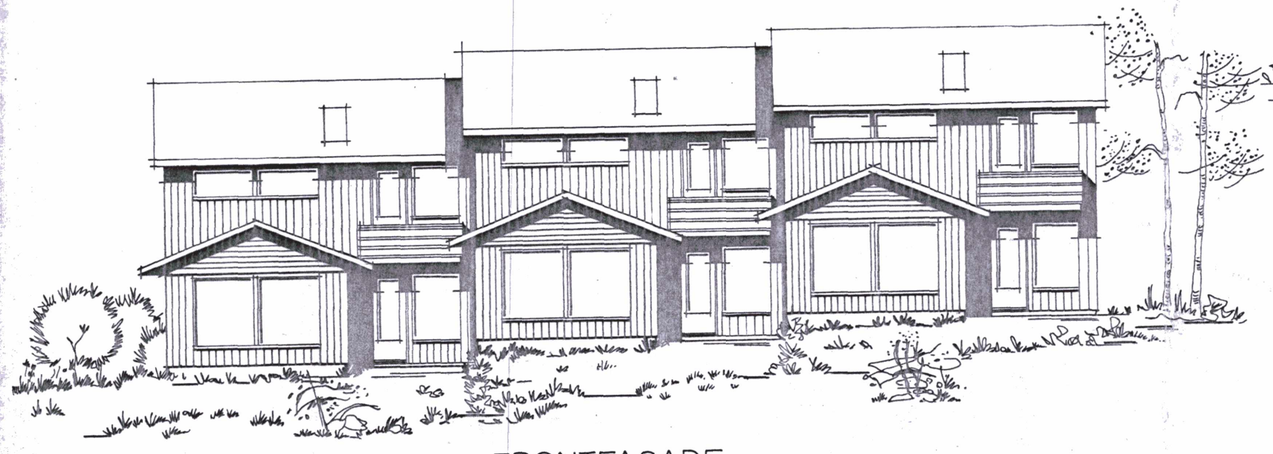
II. ETASJE



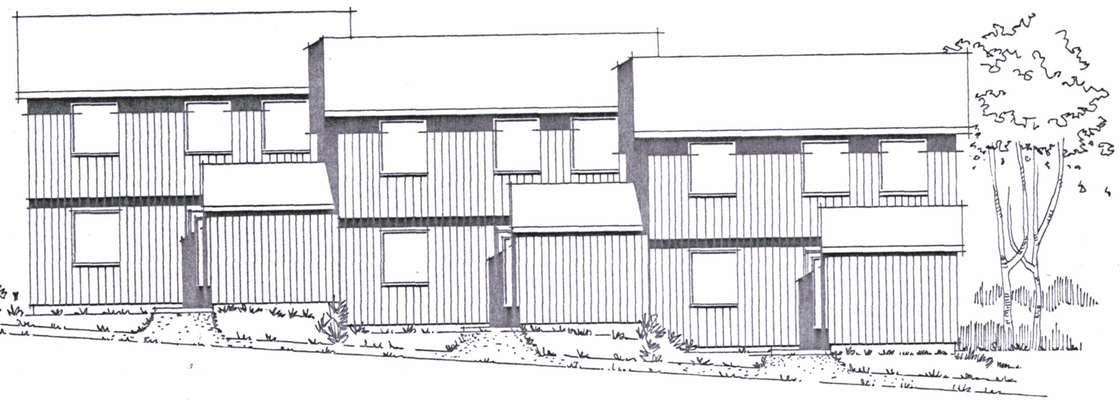
SNITT



ENDEFASADE



FRONTFASADE



INNGANGSFASADE

BYGNINGS- OG REGULERINGSSEKSJONEN
HAUGESUND
Dato 01. 06. 79
ARKIVNR. I
SAKNR. 6484/79

Type B

KORRIGERT	AV	REKKEHUS FELT III, BLEIKMYR HAUBO	JOBB NR. 1579
		PLAN, SNITT OG FASADER	TEGN. NR. 01
DATO: 16.5.79.	SIGN.: L.J.H.	ARKITEKTFIRMA DAVID SANDVED ARKITEKTER M.N.A.L.	HARALDSGATEN 94 TELEFON (047) 27069 5500 HAUGESUND
MÅL: 1:100			

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

enova

Energiattest



Adresse **Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327069**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **171160758**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **163**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **191,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 585 kWh**



Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND

Detaljering

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

Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Cor. Home 2 **3250013888** Sist oppdatert 10 minutes ago

Måling startet: 04/05/2026

Siste verdier

Bq/m³ (24t gj.snitt)
27
RADON

20°
TEMP

Gjennomsnitt 04/05/2026

Historisk data | Vis linjer for grenseverdier | Tilbakestill oppsett

Bq/m³
28
RADON



49%
FUKTIGHET



Dokumentasjoner

Hjortestien 81

5517 Haugesund

Gnr: **23** Bnr: **163**



Bygningssakkyndig
Jan Fjetland

Rapport kode: *704184*
Opprettet: *07.07.2026*
Utskrift: *06.08.2026*

Fjetland Takst AS

Foretaksnr.: 985834598
Adresse: Svebakken 26
5533 Haugesund
E-post: Jan@fjetland.net
Telefon: 97182339

Innledning

Rapporten

Dokumentet er en rapport for fritekst. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengig, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

UTKAST

Bygningssakkyndig - Jan Fjetland

Bygningssakkyndig

Fjetland Takst AS, ledet av Jan Willy Fjetland, er et profesjonelt takseringsfirma med lang erfaring innen byggebransjen. Med solid bakgrunn som tømrer, byggmester og takstingeniør tilbyr vi ekspertvurdering av eiendom, bygninger og skader. Vi bistår både privatpersoner og næringslivet med pålitelige takseringstjenester som gir trygghet og gode beslutningsgrunnlag.

Vår Historie og Kompetanse: Jan Willy Fjetland har en lang og variert karriere innen bygg og taksering:
Tømrer med eget firma siden 1987
Svennebrev som tømrer i 1990
Byggmester fra 1993
Takstingeniør siden 2002 UIS
Utdanning: Tilstand, skjønn. skade, næring via Norsk takst
Kompetansesertifikat DNV-GL (2006-2020)
TEGoVA Residential Valuer (2017)
Energirådgiver som oppfyller kompetansekrav i fra Enova.
Energiberegning for næring med Simien
Sertifisert ekspert/oppmann som fagkyndig meddommer og co-mekler i rettsmekling sammen med jurist.

Godkjenningsmerker / logoer

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER
Mesterbrev

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten er utarbeidet for å dokumentere utførte arbeider ved rehabilitering av bad i boligens 1. og 2. etasje. Rapportansvarlig er også hjemmelshaver til eiendommen. Dokumentet er derfor ikke en uavhengig tilstandsrapport, men en sammenstilling av egne observasjoner, målinger, fotografier og mottatt dokumentasjon fra utførende foretak.

Skjulte konstruksjoner er dokumentert gjennom fotografier tatt under arbeidets utførelse. Rapporten erstatter ikke samsvarserklæringer, produktdokumentasjon eller dokumentasjon fra ansvarlige rørlegger- og elektroforetak.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Jan Willy Fjetland	**Rekvirert dato:**	

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Hjortestien 81, 5517 Haugesund **Kommunnr:** 1106 **Kommune:** Haugesund

Gnr	Bnr
23	163

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jan Willy Fjetland

UTKAST

Beskrivelse

Dokumentasjon av rehabiliterte våtrom

Bad 1. etasje

Fliser på gulv med smøremembran med duk.

Gulvet er utført med MegaFlex polymerbasert smøremembran og fiberfilt. Det ble først påført ett lag membran før fiberfilten ble lagt inn i det våte membransjiktet. Fiberfilten ble deretter dekket med tre ytterligere lag membran.

Det er benyttet systemtilpassede hjørnemansjetter og mansjetter rundt rørgjennomføringer. Membranen er ført opp langs veggene, bak nedre del av Fibo-platene og over terskelen ved døren. Overgangen mellom gulvmembran og veggplatesystem er utført med Fibo fugemasse. Membranen er tilsluttet sluket og klemt med klemring.

Gulvet er kontrollert med laser og rettholt.
Det er fall i fra dør til sluk på 40 mm i en lengde på 1600 mm ned til start nedsenket dusjsone er det 10 mm. fall på på 1200 mm.
Det er etablert fall mot sluk fra alle områder med forventet vannsøl. I dusjsonen er fallet utført med 50 × 50 mm gulvfliser for å oppnå tilfredsstillende avrenning. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt område på ca. 100 × 100 mm med et avvik på inntil 1 mm. Det kan forekomme mindre lokal vannansamling på dette området. Avviket ligger utenfor dusjsonen og vurderes ikke å ha vesentlig innvirkning på den samlede avrenningen mot sluket.

Baderomsplater Fibo på vegg

Tak malt gips med Jotun våtromsmaling

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk via kanalvifte med avkast til det fri. Tilluft skjer via spalte under dør.

Vann- og avløpsledninger er utført som rør-i-rør-system med varerør frem til fordelerskap. Avløpsledninger er utført i plast. Det er montert avstengningsventiler for alle sanitærinstallasjoner.

Gulv

60x60 fliser utenfor dusj der det er 5x 5 cm fliser med fall

Vegger

Fibo baderomsplater
aluminiumprofiler
silikon i hjørner

Tak

impregnert gips
sparklet

UTKAST

Jotun våtromsmaling

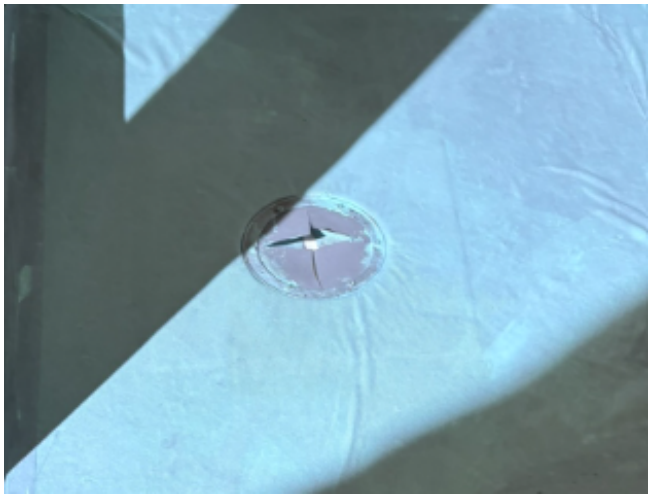
Bilder



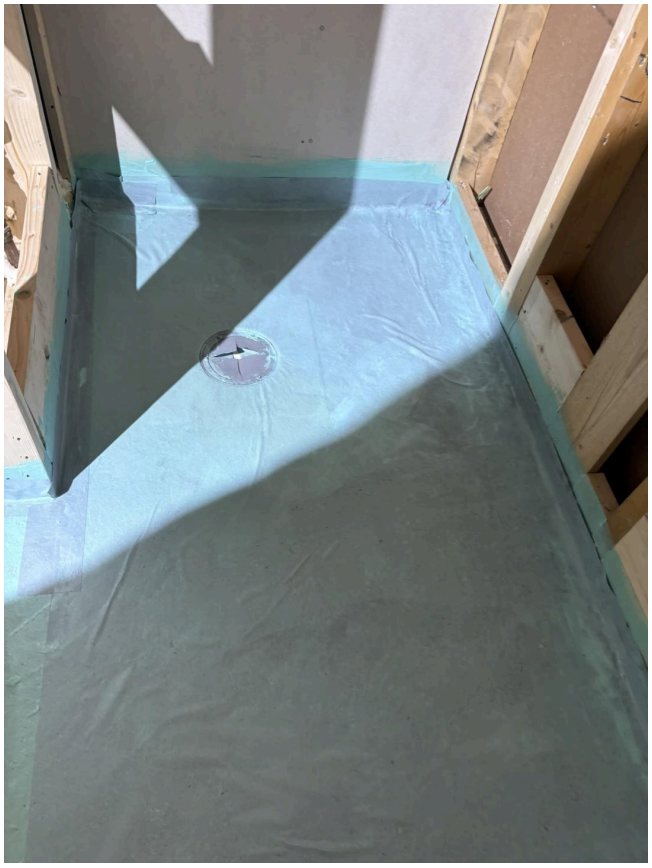
Sluk og avløpsføringer før oppbygging av nytt gulv.



Fiberfilt innbakt i smøremembran med oppbrett langs vegger.



Sluk med klemring



Fiberfilt innbakt i smøremembran med oppbrett langs vegger.

UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST UTKAST



Slukmansjett

UTKAST

Bad 2. etasje

Fliser på gulv med smøremembran med duk.

Gulvet er utført med MegaFlex polymerbasert smøremembran og fiberfilt. Det ble først påført ett lag membran før fiberfilten ble lagt inn i det våte membransjiktet. Fiberfilten ble deretter dekket med tre ytterligere lag membran.

Det er benyttet systemtilpassede hjørnemansjetter og mansjetter rundt rørgjennomføringer. Membranen er ført opp langs veggene, bak nedre del av Fibo-platene og over terskelen ved døren. Overgangen mellom gulvmembran og veggplatesystem er utført med Fibo fugemasse. Membranen er tilsluttet sluket og klemt med klemring.

Gulvet er kontrollert med laser/retholt. Fall mot sluk tilfredsstiller kravene i TEK17. Det er fall mot sluk fra alle våte soner uten motfall.
Det er fall i fra dør til sluk på 50 mm i en lengde på 2300 mm ned til start nedsenket dusjsone er det 10 mm. fall lengde 1900 mm.

Baderomsplater Fibo på vegg.
Vindu i dusjsone har foringer med baderomsplater, bak list er det tett med silikon.

Tak malt gips med Jotun våtromsmaling

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk via kanalvifte med avkast til det fri. Tilluft skjer via spalte under dør. Ventilasjonen tilfredsstiller kravene til luftutskifting i våtrom.

Vann- og avløpsledninger er utført som rør-i-rør-system med varerør frem til fordelerskap. Avløpsledninger er utført i plast. Det er montert avstengningsventiler for alle sanitærinstallasjoner.

Gulv

60x60 fliser utenfor dusj der det er 5x 5 cm fliser med fall

Vegger

Fibo baderomsplater
Aluminiumprofiler
Silikon i hjørner

Tak

UTKAST

Jotun våtromsmaling og våtromssparkel

Bilder



Fiberfilt innbakt i smøremembran med oppbrett langs vegger



Membran tilsluttet slukets klemring.

UTKAST



Fiberfilt innbakt i smøremembran med oppbrett langs vegger



bilder av membran opp bak veggplatene

UTKAST

Oppsummering

Rapporten dokumenterer sentrale deler av oppbyggingen av bad i 1. og 2. etasje, herunder gulvmembran, tilslutning til sluk, oppbrett langs vegger og terskel, rørgjennomføringer, veggplatesystem og deler av tekniske installasjoner.

Dokumentasjonen bygger på fotografier tatt under arbeidets utførelse, oppgitte produktopplysninger og foretatte fallmålinger. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet eller kontrollert etter ferdigstillelse.

Bilder

Polymerbasert, 1-komponent membran med pastakonsistens. Benyttes til vanntetting av gulv og vegg i våtrom.

Polymerbasert membran med pastakonsistens, som benyttes til vanntetting av gulv og vegg i våtrom. MegaFlex benyttes til vanntetting på alle gulv- og veggunderlag. I tillegg benyttes MegaFlex til vanntetting av overgang gulv/vegg, hjørner, plate- og elementskjøter og rørgjennomføringer, sammen med fiberfilt, membranbånd, mansjetter e.l.

For øvrige produktegenskaper og spesifikasjoner, se produktets data- og sikkerhetsblad under "dokumenter".

Spesifikasjoner:

- En-komponent - klar til bruk
- Fleksibel
- Lavt forbruk
- Kan benyttes på nystøpt betong
- Lett å bearbeide og enkelt å fordele på overflaten
- Kun ment for innendørs bruk

Tekniske spesifikasjoner:

- Densitet: 1,4 kg/l
- Tørketid v/18°C innen neste påføring: 1–2 timer
- Tørketid v/18°C til flismontering: 6–12 timer
- Anbefalt arbeidstemperatur: 10–25 °C
- Forbruk (gjennomsnitt): min.1–1,6 kg/m2
- Vanndampmotstand: 8,7 m (grenseverdi er 10 m)

Megaflex vanntett smøremembran
MegaFlex pakowany jest w 10 kg wiaderka.

UTKAST

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:		Firma/Navn:	
Kontaktperson:		Kontaktperson:	
Adresse:		Adresse:	
Postnr/Sted:		Postnr/Sted.	
Telefon:		Telefon:	
Epost:		Epost:	

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:		Kundenummer:	

Anleggsadresse					
Firma/Navn:					
Adresse:		Hus nr:		Bokstav:	
Postnr/Sted:		Boligmappe nr:			

Anlegg - Kontaktperson				
☐ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:	
Navn:			Epost:	

Anleggsbeskrivelse				
Type anlegg:			Byggeår:	
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:	Senere utbedret:	
	☐ Annet	Beskr:		

Merknader	
Må utbedres omgående:	
Må utbedres innen angitt frist:	
Forslag til forbedringer:	
Frist for utbedring:	Neste periodiske kontroll:

Sjekkpunkt

Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	☐	☐	☐			☐
Temperatur/Varmgang i fordeling	☐	☐	☐			☐
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	☐	☐	☐			☐
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	☐	☐	☐			☐
Overgangsmotstand til jord	☐	☐	☐			☐
Automatisk utkobling	☐	☐	☐			☐
Gulv- og veggresistans	☐	☐	☐			☐
Andre målinger	☐	☐	☐			☐
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	☐	☐	☐			☐

Sikringsskap	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Tilgjengelig for ettersyn	☐	☐	☐			☐
Merking av kurser og utstyr	☐	☐	☐			☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	☐	☐	☐			☐
Forhold mellom kabler og vern	☐	☐	☐			☐
Utstyrets kapslingsgrad	☐	☐	☐			☐

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkt					
Kabelinnføringer	☐	☐	☐		☐
Tilkoblinger og varmgang	☐	☐	☐		☐
Overspenningsvern	☐	☐	☐		☐
Jording	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Hovedjord tilkoblet	☐	☐	☐		☐
Tilleggsutjevningsforbindelser	☐	☐	☐		☐
Jording av stikkontakter og utstyr	☐	☐	☐		☐
Installasjon	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Bruksendring	☐	☐	☐		☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	☐	☐	☐		☐
Utstyrets kapslingsgrad	☐	☐	☐		☐
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	☐	☐	☐		☐
Vedlikehold av utstyr	☐	☐	☐		☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	☐	☐	☐		☐
Branntetting	☐	☐	☐		☐
Belysningsanlegg	☐	☐	☐		☐
Varmeanlegg	☐	☐	☐		☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☐	☐	☐		☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	☐	☐	☐		☐
Eventuelt	☐	☐	☐		☐
Brannvern	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	☐	☐	☐		☐
Brannvarslingsanlegg	☐	☐	☐		☐
Informasjon	**OK**	**Avvik**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**RETTET**
Eier/brukers ansvar	☐	☐	☐		☐
Samsvarserklæring og dokumentasjon	☐	☐	☐		☐
Belysning og varme	☐	☐	☐		☐
Kabler og skjøteledninger	☐	☐	☐		☐
Spesielle hensyn i barnerom	☐	☐	☐		☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☐	☐	☐		☐
Overspenningsvern	☐	☐	☐		☐
Jordfeilbryter	☐	☐	☐		☐
Batteribytte på røykvarsler	☐	☐	☐		☐
Generelt	**Ja**	**Nei**	**Ikke aktuelt**	**KOMMENTAR**	**OK**
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☐	☐	☐		☐

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/ mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

... Fortsettelse fra forrige side

Kommentarer

Kontrollert av:	
Navn	
Dato:	
Signatur:	
Sertifikatnummer:	

Rettet av:	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	
Sertifikatnummer:	

326A0-M SAMSVARSERKLÆRING

Legge opp 4 stk ekstra kurser i tavle.
Montere komfyrvakt.

Firma

Firma/Navn:	Jatec AS
Organisasjonsnr.:	960853687
Kontaktperson:	
Adresse:	Smedasundet 58
Sted:	Haugesund
Telefon:	52703030
Epost:	post@jatec.no

Oppdragsgiver/Kunde

Kundenummer:	22592
Firma/Navn:	Jan Willy Fjetland
Kontaktperson:	
Adresse:	Svebakken 26
Sted:	Haugesund
Telefon:	90275954
Epost:	

Ordre

Ordrenummer:	2261871
Ansvarlig montør:	Christoffer Stavland Knutsen

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Jan Willy Fjetland
Adresse:	Hjortestien 81
Sted:	Haugesund

Tegnforklaring

✓ = Ja/Ok ✗ = Nei/Ikke ok / = Ikke aktuelt

ARBEIDETS ART:

BESKRIVELSE AV ARBEIDET:	Montert komfyrvakt, montert 4 stk nye 15A sikringer i tavle. Utført elkontroll.
ANVENDT NORM:	NEK400-2022
ANLEGGSTYPE:	Endring
MÅLERNUMMER:	6970631405085334

RISIKOVURDERING, RUTINE 322		Kommentar
322A - ELEKTROTEKNISK FEL & NEK400	✓	
PLANLEGGING/VURDERING I HHT.	Uaktuell	
322B - SIKKERHET	/	
322C - PLAN- OG BYGNINGSLOV	✓	
322D - DLE/Netteier-Avklaring	/	

SLUTTKONTROLL SKJEMA		Mohm/Amp/Ohm/Kommentar
FUNKSJONSPRØVING (MOhm)	✓	220
VERN JUSTERT	/	
KONTINUITETSMÅLING UTFØRT (Ohm)	✓	
JORFEILBRYTER TESTET	✓	
IP-KAPSLING & SONEINNDELING IVARETATT	✓	
MÅLER KORREKT KOBLET OG PLOMBERT	/	
DOKUMENTASJON ER IVARETATT	✓	

ERKLÆRING OM AT PLANLEGGING / UTFØRELSE ER I SAMSVAR MED KRAVENE FORSKRIFT OM ELEKTRISKE LAVSPENNINGSANLEGG
Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrifter for Elektriske lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V. Dokumentasjon i henhold til § 12 er overlevert / sendt eier av anlegget.

Faglig ansvarlig/Bemyndiget person:

Navn:	Geir Morten Haraldseid
Dato:	
Signatur:	

Kurs nr.	Kursbeskrivelse	Vern				Kabel			
		Verntype	In [A] / Kar		Jfb [mA]	Ref. inst. met.	Lengde [m]	Ant. ledere og S [mm^2]	Rekke-kl. Nr.
1	Hovedsikring		50	OV				2x16	
2	Overspenningsvern								
3									
4	Utelys		15	C	30	A1		2x2,5+J	
5	Bad 1. og 2. etg		15	C	30	A1		2x2,5+J	
6	Varmtvannsbereder		15	C	30	A1		2x2,5+J	
7	Vaskemaskin og tørketrommel		15	C	30	A1		2x2,5+J	
8	Platetopp		20	B	30	A1		2x6,0+J	
9	Stikk kjøkken benk+ oppvaskmaskin + kjøleskap		16	B	30	A1		3x2,5+J	
10	Komfyr		16	B	30	A1		2x2,5+J	
11	Soverom 2 og 3 2.etg		16	B	30	A1		2x2,5+J	
12	Lys og stikk stue		16	B	30	A1		2x2,5+J	
13	Soverom 1 2.etg		10	B	30	A1		2x2,5+J	
14	Soverom + gang 1.etg		10	B	30	A1		2x2,5+J	
15	Elbil lader		16	B	30	A2		2x2,5+J	

Fordelingsdata					
Fordeling		Fordelingssystem	IT	Frekvens (Hz)	50Hz
Maks belastning, Ib	50A	Dimensjonerende °C (maks)		Dimensjonerende °C (min)	
Forsynt fra		Tilførselskabel (mm^2 og type)		Forankoblet vern	
Systemspenning (V)	230V	Fasekobling			

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.