



Karmsundgata 10D, 5529 HAUGESUND



Prisantydning
1 922 803,-

HAUGESUND

Søre bydel - Velholdt leilighet over to plan - solrikt og sentralt i rolig område

BRA-i/BRA Total: 80/89 m² / Tomt: 12117.7m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1954



Nytt kjøkken i 2026!



Gode parkeringsmuligheter

Nøkkelinfo

Adresse: Karmsundgata 10D, 5529 HAUGESUND
Nåværende eier: Nanda Kumari Dhital og Khina Devi Dhital
Matrikelnummer: Gnr. 35, bnr. 944 , andelsnr. 22 i Håvåsbygg Borettslag med orgnr. 979907206 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260132
**Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak:** Vidar Opheim
Eiendomsmeidler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1954
Bra total: 89m²
BRA-i: 80 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 2
Energimerke: Ikke angitt
Tomtestørrelse: 12117.7m²
Eierform: Andel

Parkering: Felles parkeringsområde på felles tomt.





Stue har peisovn. Utgang til terrasse.



Spiseplass i stua

Økonomi

Prisantydning

Kr 1 922 803

Fellesgjeld

Kr 477 197 per 12.05.2026

Totalpris

Kr 2 400 000

Omkostninger

Kr 17 306

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 545,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 8.900,-

Forkjøpsrettsgebyr 8.406,- (kun dersom man tar eiendommen på forkjøpsrett).

Totalt inkl. omk.

Kr 2 417 306

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 835

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Oppgradering badrom 2013 kr. 450

Felleskostnader kr. 4 975

Tilleggsytelser:

Altibox kr. 410

Felleskostnader som dekker felles bygningsforsikring, forr.førsel, komm avg, strøm i fellesarealer, betjening av andel fellesgjeld samt noe vedlikehold. TV - grunnpakke og fiber bredbånd -Altibox.

Andel fellesformue

Kr 19 753

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 665 167 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

Primærbolig – 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr. 10 000 000, og deretter 70 % av den overskytende markedsverdi

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdier som overstiger disse grensene, kan kreves nedjustert av eier.





Beskrivelse av bolig

Søre bydel - Velholdt leilighet over to plan - solrikt og sentralt i rolig område

Beskrivelse

- Inngang i 2. etasje til gang m/garderobe, helt nytt kjøkken fra 2026 med hvitevarer, 2 soverom, stue m/utg. vestvendt terrasse, bad og trapperom til loftsetasjen. Det er soverom med innvendig trapp til loft.
- Felles tørkeloft med privat bod og inngang fra felles trappegang.
- Felles kjeller med privat bod, felles vaskerom og rom for varmtvannsberedere.
- Boligen har i 2024 fått utført støyisolasjon av Vegvesenet og har nye tre lags vinduer i retning Karmsundgata (øst og sør). Det er også lagt støyisolasjon i veggene.
- Ny kledning 2024.
- Peisovn, varmekabler i gulv på bad, nyere vvb m.m.
- Karmsundgata 10 D ligger i et rolig og sentralt boligområde i Haugesund, med postnummer 5529, nær nok til byens puls uten å være midt i trafikken. Gang- og sykkelavstand til daglige aktiviteter.

Innhold

Inngang i 2. Etasje til gang med fint laminatgulv og garderobe. Delvis åpen løsning til kjøkken og stue.

Kjøkken er nytt i 2026 og er levert av Power. Det er hvit høyglans innredning, laminatbenkeplate med nedfelt stor vask, int. oppvaskmaskin, int. stekeovn og induksjon koketopp, int. micro og frittstående kjøleskap.

Soverom1 med innebygget garderobeskap og tre-lags vinduer (mot sør). Det er Merbau parkett på gulv.

Stue har fint laminatgulv og peisovn. Boligen har terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i normalt solide trematerialer, typisk bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Bad med varmekabler, flislagt gulv og baderomsplater på vegger, dusjnise med regnvannsdusj og glassdører, spotter i tak, mek. vifte på vegg, baderomsinnredning med dobbel underskuff, speilskap med int. spotter, moderne vask og wc.

Dør fra gangen og inn til trapperom med trapp opp til loft samt inngang til dobbelt soverom 2 (på samme plan). Soverommet har Merbau parkett og tapetserte vegger.

Loft:

Hvitmalt trapp opp til avsats med plass til garderobeskap.

Dobbelt soverom3 med malt tregulv og tapetserte vegger.

Felles tørkeloft. Fra felles trappegang utenfor leiligheten går man opp til felles tørkeloft med oppheng for å tørke klær og god takhøyde. Her er det en låsbar bod på ca 1 kvm. for oppbevaring.

Kjeller:

Felles kjeller med rom for varmtvannsberedere. Nyere varmtvannsbereder som er koblet til egen strømmåler.

Stor privat bod (9 kvm) til høyre for rommet med varmtvannsberedere. Meget god plass for lagring.

Felles vaskerom med vaskemaskin lengst til høyre som hører til denne leiligheten. Alle er koblet til egen strømmåler her også. Støpt gulv, støpte vegger og sluk.

Det er egen utvendig inngang til kjelleretasjen som også brukes for vedlagring, sykkelparkering, barnevogner etc.

Standard

Boligen har i 2024 fått utført støyisolasjon av Vegvesenet og har nye tre lags vinduer i retning Karmsundgata (øst og sør). Det er også lagt støyisolasjon i veggene.

Ny kledning 2024.

Det er lys og fin høyglans kjøkkeninnredning fra 2026 med nye integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap er ikke nytt, men følger med på kjøpet.

Baderommet fra 2013 har fliselagt gulv med varmekabler og plastsluk med synlig membran i sluk, men membranutførelsen er ukjent. I 2013 var det Geri Sirnes AS, Helge Olsen og Jatec som stod for renoveringen etter oppdrag fra forrige eier. Arbeidet den gang inkluderte ny sluk, ny membran, nye avløpsrør og nytt rør-i-rør vannsystem. Det opplyses at det ble lagt ny membran og nye fliser i dusjhjørnet for ca. 1 år siden grunnet tidligere lekkasje. Også dette arbeidet ble gjort av Geir Sirnes AS.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Utført el-kontroll på det elektriske anlegget i 2017.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, antatt fra ca. 2019, lokalisert i kjeller.

Leiligheten har vann- og avløpsrør i plast. Anlegget er ifølge dagens eier skiftet i 2013, og det fremstår som i bra stand i følge takstmann.

Boligen har tidsriktig laminat og parkett på gulv, malte vegger og malte/folierte plater i tak. Baderom har våtromspanel på vegg, fliselagt gulv og slett malt tak.

Ny planløsning, satt inn trapp og innredet loft i 2008.

Nye innerdører og lister i 2017.

Takstmannens konklusjon: " Bolig fremstår i bra teknisk stand. Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller som følge av alder, men forøvrig så fremstår leiligheten som vedlikeholdt".

Bygningsinformasjon

Leilighetsbygg satt opp i tre på støpt grunnmur. Takkonstruksjon i tre med takstein på tak. Trekledning.

Ombyggingen ved å ta inn loftsrom i del av boligen er ikke omsøkt godkjent i kommunen. I dag går det innvendig trapp opp til en liten trappeavsats og dør inn til soverom på loft. Dette rommet skal ihht godkjente tegninger ha inngang fra felles loft, men det er satt inn innvendig trapp opp til rommet uten å søke trappa godkjent. I den forbindelsen er også planløsningen justert noe uten å omsøke dette. Rommet på

loftet er godkjent for beboelse ihht til de godkjente tegningene, men som tilleggsdel og ikke til hoveddel.

Tilbygg av terrasser og takoverbygg over inngangsparti godkjent av kommunen i 2006.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling TG2 – Fuktskader på dør i våtsone, misfarging i overgangssoner og utilstrekkelig ventilasjon gir økt risiko for fuktproblematikk.

1.1.2 Bad Overflate gulv TG2 – Tilstrekkelig fall, men for lavt membrannivå over sluk gir økt risiko for vanninntrenging.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG2 – Delvis ny membran etter lekkasje, eldre membran ellers og manglende dokumentasjon gir økt risiko til tross for fuktmåling uten avvik.

6.3 Ventilasjon TG2 – Ventilasjonsløsning med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk gir varierende luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig inneklimate.

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 66 m² Gang/kjøkken/stue 2 soverom og bad.

3. etasje

BRA-i: 14 m² Gang og soverom

BRA-e: 1 m² Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Gulvareal i loftsetasje avviker ifht oppmålt areal pga skråtak.

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest fra byggår.

Det foreligger godkjenning for bygging av takoverbygg og balkonger datert 09.02.2006. Tiltaket krevde ikke ferdigattest i følge tillatelsen og ble automatsik registrert ferdig 6 mnd etterpå. Tiltakshaver var selv ansvarlig for at tiltaket ble utført i samsvar med godkjente tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.1954.

Adgang til utleie

Efter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

Oppvarming

Vedovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Det ble sist utført feiing her 09.10.2023. Siste branntilsyn var 05.02.2019. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid boligen i 7 år og 4 mnd.
- Forsikret i Storebrand.
- Det var lekkasje på bad. Jobben utført av fagfolk. Rørlegger fra borettslaget som kom å fikse det. Geir Sirnes. Sluk ble fornyet. Selger er usikker på om tiltaket ble byggemeldt, men ble gjort i borettslagets regi.
- Hereid Hus monterte lydisolasjon på rommene, lydtette vinduer fra 2024.
- Isolasjon på rommene, ny kledning og tette vinduer fra 2024.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Håvåsbygg Borettslag

Organisasjonsnummer

979907206

Andelsnummer

22

Forretningsfører

Bate

Forsikringselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

19734787/12

Om borettslaget

- Frittstående borettslag på 48 boliger fordelt i 4 mannsboliger fra 1953.
- Parkering på oppmerket fellesareal ute.
- Intern forkjøpsrett i borettslaget, ref. vedtekter. Forkjøpsrett må kunngjøres og avklares av megler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Ikke krav om medlemskap. For eiere i frittstående borettslag er det ikke krav om medlemskap i Bate.
- Avtale med Anticimex grunnet rotteaktivitet rundt boligene.
- Av anleggets bokførte gjeld er kr. 23 188 561 sikret ved pant. Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr. 6 617 416.
- Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15160963023, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 4.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 12.05.2026: 22 905 486

Andel av saldo: 477 198

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2055)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond i Klare Finans AS. Dette innebærer at man ikke står ansvarlig for andre andelseieres eventuelle mislighold av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er kun intern forkjøpsrett i borettslaget. Utlysning og avklaring av intern forkjøpsrett

håndteres av styret i laget. Om forkjøpsrett ønskes benyttet, må skjema fylles ut og leveres forretningsfører innen fristen.

Regnskap/budsjett

Kjøper er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller Generalforsamling.

Styregodkjenning

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dersom kjøper ikke får slik godkjenning, vil selger være skadesløs og kjøper må omsette eiendom på ny for egen regning.

Vedtekter/husordensregler

Begge deler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Konferer megler ang. Regler for dyrehold.

Området

Tomt/beskaffenhets

Felles tomt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12117.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Veien denne leiligheten har adkomst fra (sør) er kommunal. Kommunalt vann og avløp.

Beliggenhet

Karmsundgata 10 D ligger i et rolig og sentralt boligområde i Haugesund, med postnummer 5529, nær nok til byens puls uten å være midt i trafikken. Området er preget av etablert bebyggelse med rekkehus, tomannsboliger og mindre blokker – et trygt og familievennlig nabolag der mange har bodd lenge. Du bor i gang- og sykkelavstand til flere daglige nødvendigheter: dagligvarebutikker, apotek, frisør og blomsterforretning er rett rundt hjørnet. Perfekt for dem som vil ha kort vei til det meste uten å bo i sentrumskjernen.

Beliggenhetens styrker:

Kun noen minutters kjøring (ca. 5–10 min) til Haugesund sentrum med alle byens tilbud, kafeer, kultur og havnepromenade.

Like nær Raglamyr-området og Oasen Storsenter – shopping, matbutikker og service på få minutter.

Gode bussforbindelser rett i nærheten gjør det enkelt å komme seg til jobb, skole eller fritidsaktiviteter uten bil.

Rundt gata finner du fine, grønne lunger og turområder – enten for korte kveldsturer i nabolaget eller rask adkomst til mer variert natur like utenfor bykjernen. Området føles luftig og solrikt, med mange vestvendte uterom som nyter godt av ettermiddags- og kveldssol.

Kort sagt: Et superpraktisk og trivelig sted å bo – rolig nok til å slappe av, sentralt nok til

å leve aktivt. Ideelt for barnefamilier, par eller deg som vil ha det beste fra både by og ro i et trygt og hyggelig bomiljø.

Adkomst

Fra rundkjøringen i Karmsundsgata ved Opel bygget. Ta av vestover inn Haukelivegen, ta så andre til høyre inn Kopervikgata. Ta så til høyre inn Karmsundgata. Boligen kommer da på høyre side av veien ved stort parkeringsområde og er merket med til salgs skilt.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.

Denne leiligheten er den som heter H0201 på ulike kommunale papirer, brannvernsdokumentasjon, forsikringspapirer etc.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

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 eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendigvis krever utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis krever 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 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 jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet mot en egenandel. Forsikringen tegnes senest på kontraktsmøtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av EiendomsMegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Husregler, Vedtekter, Takstrappport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befarng av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 22.05.2026





Terrassen er oppført i normalt solide trematerialer, typisk bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.



Gang/stue





Detalj



Gang med garderobe



Delvis åpen løsning til kjøkken



Detalj



Bad med varmekabler og flislagt gulv, dusjnise, spotter, baderomsinnredning, speilskap med int. spotter, moderne vask og wc.



Soverom 2. Etasje

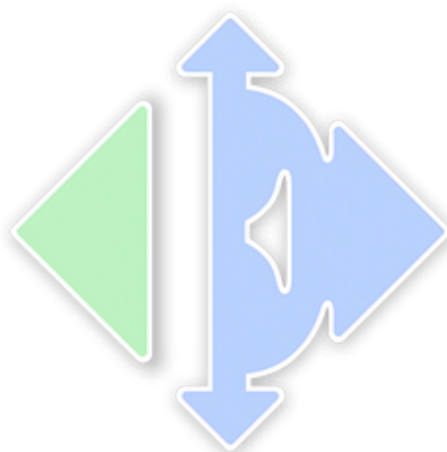


Soverom 2. Etasje



Soverom loft.

TILSTANDSRAPPORT

Karmsundsgata 10D
5529 HAUGESUND

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 20/05/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:35, Bnr: 944
Hjemmelshaver:	Khina Devi Dhital
Seksjonsnummer:	22
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	
Tomt:	m ²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Khina Devi Dhital
Befaringsdato:	19.5.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med felles parkering.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg satt opp i tre på støpt grunnmur. Takkonstruksjon i tre med takstein på tak

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra teknisk stand. Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller som følge av alder, men forøvrig så fremstår leiligheten som vedlikeholdt.

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på leilighet på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Bolig har laminat og parkett på gulv, malte vegger og malte/folierte plater i tak.

Baderom har våtromspanel på vegg og slett malt tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2 etg	66			7
Loft	14	1		
Bod i kjeller		8		
SUM BYGNING	80	9		7
SUM BRA	89			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2 etasje:

Gang/kjøkken/stue 2 soverom og bad.

Loft:

Gang og soverom

BRA-e:

Bod kjeller og loft

MERKNADER OM AREAL:

Gulvareal i loftsetasje avviker ifht oppmålt areal pga skråtak.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.

Normal slit og elde beskrives ikke.

Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av revirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Khina Devi Dhital

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmans integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

20/05/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har våtromspanel på vegger og slett malt himling. Rommet inneholder seksjon med servant, dusjhjørne med glassdører og toalett på sokkel. Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, og det er tilluft under dørblad. Det er dør i våtsone, og denne har noe fuktskader i nedre kant. Det registreres misfarging i fug mellom våtromspanel og sokkelflis inne i dusjsjonen.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår i hovedsak funksjonelle, men fuktskader på dørblad og misfarging i fug i dusjsjonen indikerer lokal fuktbelastning over tid. Dør i våtsone er en sårbar løsning, og fuktskader i nedre kant viser at materialet har vært utsatt for direkte vannsprut eller kondens. Misfarging i fug mellom panel og sokkelflis kan tyde på fuktpåvirkning i overgangssoner, som er typiske svake punkter i våtrom med våtromspanel. Ventilasjonen er tilfredsstillende, men skadene viser at fuktbelastningen lokalt har vært høyere enn det overflatene tåler. Samlet vurderes forholdene til TG2.

Årsak:

Dør plassert i våtsone.
Fuktbelastning i nedre del av dørblad.
Fuktpåvirkning i overgang mellom panel og sokkelflis.
Normal aldring og bruksslitasje.

Risiko:

Risiko for videre nedbrytning av dørblad ved fortsatt fuktbelastning.
Risiko for fuktinntrengning i overgangssoner mellom panel og flis.
Risiko for materialslitasje i våtsoner over tid.

Konsekvens:

Redusert levetid på dør og overflater.
Potensielle lokale fuktskader i veggkonstruksjon dersom forholdene utvikler seg.
Behov for tiltak for å hindre videre skade.

Anbefalt tiltak:

Vurdere utskifting eller overflatebehandling av dørblad.
Forbedre tetting i overgang mellom panel og sokkelflis.
Sikre at dusjvann ikke treffer dørblad direkte.
Følge opp området jevnlig for endringer.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.
Det er registrert tilstrekkelig fall mot sluk.
Topp membran ligger ca. 20 mm over slukrist, mens kravet er 25 mm.

Vurdering:

Gulvet har tilfredsstillende fall, noe som er positivt for avrenning og uttørking.
Membranoppbrettet ved sluk er imidlertid lavere enn dagens krav, og dette er et avvik som gir økt risiko for vanninntrenging ved større vannmengder på gulvet.
Selv om øvrige forhold fremstår i orden, er for lavt membrannivå et teknisk avvik som gir grunnlag for TG2.

Årsak:

Membranoppbrett ved sluk er lavere enn gjeldende krav.
Utførelse som ikke fullt ut tilfredsstillende dagens våtromsstandard.

Risiko:

Risiko for vanninntrenging ved høy vannbelastning.
Risiko for redusert sikkerhet mot lekkasje i overgang mot sluk.

Konsekvens:

Potensielle lokale fuktskader ved større vannmengder.
Redusert robusthet i våtrommets tettesjikt.

Anbefalt tiltak:

Følge opp området ved sluk og sikre at slukrist og overflater holdes rene for optimal avrenning.
Vurdere tiltak for å øke membranoppbrettet ved fremtidig rehabilitering.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Baderommet har plastsluk med synlig membran i sluk, men membranutførelsen er ukjent. Det opplyses at det ble lagt ny membran og nye fliser i dusjhjørnet for ca. 1 år siden grunnet tidligere lekkasje. Øvrige deler av badet har opprinnelig membran fra da badet var nytt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, og det ble ikke registrert avvik.

Vurdering:

Slukløsningen har synlig membran, men den totale membranutførelsen er ukjent, og deler av våtrommet har eldre membran. At kun dusjhjørnet er rehabilitert etter lekkasje, mens resten av membranen er eldre, gir en kombinert løsning med varierende alder og kvalitet. Manglende dokumentasjon på utførte arbeider gjør at membranens oppbygning og tilslutning til sluk ikke kan verifiseres. Fuktmålinger viser ingen avvik, men dette endrer ikke vurderingen av risiko knyttet til ukjent og delvis eldre tettesjikt. Samlet gir dette grunnlag for TG2.

Årsak:

Delvis utskifting av membran etter lekkasje.
Eldre membran i øvrige deler av badet.
Manglende dokumentasjon på utførelse.
Ukjent kvalitet på membrantilslutning utenfor dusjhjørnet.

Risiko:

Risiko for svikt i eldre membran utenfor dusjhjørnet.
Risiko for utett overgang mellom ny og gammel membran.
Risiko for skjulte fuktskader over tid ved normal bruk.

Konsekvens:

Redusert levetid på våtrommets tettesjikt.
Potensielt behov for fremtidig helhetlig rehabilitering.

Anbefalt tiltak:

Følge opp badet jevnlig for tegn til fukt eller endringer i overflater.
Vurdere helhetlig oppgradering av membran ved fremtidig rehabilitering.

Merknader:**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkenet nytt i 2026 har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.
Servant med blandebatteri
Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator.
Det er utført fuktkontroll med fuktindikator i typiske risikoområder som i underskap under vask og på gulv ved sokkellist
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Vurdering:

Innredning og overflater fremstår som hele og i god stand, med normale bruksmerker i henhold til alder.
Det er ikke registrert fuktavvik i risikoområder, og ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende.
Ingen forhold tilsier forhøyet risiko basert på dagens observasjoner.
Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom**Beskrivelse:**

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Overflater, himlinger og innvendige bygningsdeler har normale bruksmerker i henhold til alder og bruk. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering:

Rommenes tekniske tilstand vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert forhold som indikerer fukt, konstruksjonsskader eller funksjonssvikt. Normale bruksmerker anses som forventet og påvirker ikke rommenes funksjon eller brukskvalitet. Det er ikke identifisert forhold som gir økt risiko for skadeutvikling.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer og dører i tre, med 2?lags og 3?lags glass.

Korridor dør er i malt tre.

Utvalgte vinduer og dører er funksjonstestet og fungerte som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Vurdering:

Vinduer og dører fremstår som funksjonelle, uten registrerte avvik i åpne?, lukkemekanismer eller tetthet.

Materialbruk og utførelse vurderes som i tråd med forventet standard for alder og type.

Ingen forhold som gir økt risiko utover normal aldring.

Bygningsdelen vurderes til TG1.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

Boligen har terrasse med adkomst fra stue. Terrassen er oppført i normalt solide trematerialer, typisk bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering:

Terrassen vurderes som funksjonell etter visuell kontroll. Trematerialer er generelt utsatt for vær og fukt, og tilstanden avhenger av alder, vedlikehold og eksponering. Det ble ikke registrert skader som svekker bæreevnen, men normal slitasje og værpåvirkning må forventes. Overflater kan ha begynnende gråning, mindre sprekkdannelser eller slitasje i overflatebehandling, noe som er vanlig for terrasser i tre.

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten har vann- og avløpsrør i plast.
Anlegget er ifølge dagens eier skiftet for få år siden, og det fremstår som i bra stand.
Det meste av anlegget er skjult i konstruksjoner, og vurderingen baserer seg derfor på synlige deler samt opplysninger fra eier.

Det er ingen synlige lekkasjer.

Vurdering:

Rør i rør system i plast av nyere dato vurderes som teknisk godt og med lang forventet levetid.
Det er ikke registrert avvik, lekkasjer eller forhold som gir økt risiko.
Skjulte installasjoner innebærer normal usikkerhet, men uten tegn til lekkasje vurderes dette ikke som risikoforhøyende.
Bygningsdelen vurderes til TG1.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, antatt fra ca. 2019, lokalisert i kjeller.
Ingen synlige spor etter lekkasjer.

Vurdering:

Berederen er av relativt ny dato og vurderes å være innenfor normal forventet levetid.
Det er ikke registrert lekkasjer eller andre avvik som gir økt risiko.
Plassering i kjeller gir gode forutsetninger for håndtering av eventuelle fremtidige lekkasjer.
Bygningsdelen vurderes til TG1.

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten ventileres via klaffventiler i yttervegg og ventilasjon gjennom vinduer.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

Ventilasjonsløsningen består dermed av en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen er enkel og funksjonell, men naturlig tilluft via ventiler og vinduer gir mer varierende luftutskifting enn balanserte systemer.

Kombinasjonen av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk fungerer normalt, men er avhengig av at ventiler holdes åpne og at bruksmønsteret gir tilstrekkelig lufttilførsel.

Manglende kontrollert tilluft kan gi perioder med redusert ventilasjon, særlig ved kaldt vær eller når ventiler holdes lukket.

Dette gir økt risiko for kondens, lukt og fuktbelastning i enkelte rom.

Samlet vurderes forholdene til TG2.

Årsak:

Naturlig tilluft uten mekanisk styring.

Avhengighet av manuell åpning av ventiler og vinduer.

Varierende trykkforhold i boligen.

Risiko:

Risiko for redusert luftutskifting i perioder.

Risiko for kondens og fuktbelastning i rom med høy fuktproduksjon.

Risiko for innestengt luft ved utilstrekkelig tilluft.

Konsekvens:

Potensielle luktproblemer og dårlig inneklima.

Økt slitasje på overflater i fuktutsatte rom.

Behov for hyppigere lufting og oppfølging.

Anbefalt tiltak:

Sørge for at klaffventiler holdes åpne for å sikre tilstrekkelig tilluft.

Rengjøre ventiler og kjøkkenventilator jevnlig.

Vurdere etablering av tilleggsventiler.

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – Fuktskader på dørblad og misfarging i fug i dusjsone gir økt risiko for videre fuktpåvirkning, selv om rommet ellers fremstår funksjonelt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Tilstrekkelig fall, men for lavt membrannivå over sluk gir økt risiko for vanninntrenging.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Delvis ny membran etter lekkasje, eldre membran ellers og manglende dokumentasjon gir økt risiko til tross for fuktmåling uten avvik.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Ventilasjonsløsning med naturlig tilluft og mekanisk avtrekk gir varierende luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig inneklimate.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260132	
Selger 1 navn	
Khina Devi Dhital	
Gateadresse	
Karmsundgata 10D	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5529
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det var lekkasje på bad. Jobben utført av fagfolk.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger fra borettslaget som kom å fikse det.

Arbeid utført av

Gier Sirnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er borettslaget som ordne med det.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Vet ikke

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det blir satt inn lydisolasjon på rommene, lystette vinduer fra 2024

Arbeid utført av

Hereid hus

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Isolasjon på rommene, ny kledning og tette vinduer fra 2024.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Utdrag av STYREMØTEPROTOKOLL 01.07.2021

Håvåsbygg Boretslag hadde styremøte 01.07.21 klokken 18:00.

Til stede var Alv Gunnar Aasbu, Dag M. Askelund, Klara Børseth og Lillian Sandvik, Jarle Tollefsen og Reidar Owe.

Sak 10/2021 Ordensregler

Det ble utarbeidet forslag til nye / oppdaterte ordensregler

Forslag Vedtak:

Ordensregler for A/L HÅVÅSBYGG

1. Selskapets medlemmer er ansvarlig for at leiligheten med uterom til enhver tid er i ren og ordentlig stand. Alle feil og mangler ved elektrisk anlegg, apparater, vannledningsnett med avløp o.l. må snarest søkes utbedret, slik at ikke dette kan forårsake skade for en selv, eller andre. Vaskemaskin skal kun stå i rom med sluk som bad eller i felles vaskerom i kjeller. Hvis vaskemaskin plasseres på bad må det påses at den er utstyrt med vibrasjonsdemper slik at unødvendig støy ikke oppstår:



Det tillates ikke å plassere vaskemaskin i rom uten sluk i gulv, f.eks. kjøkken. Eier er også ansvarlig for at vedkommende husstand følger ordensreglene. All skade på leiligheten med tilbehør, vindusruter o.l. skal erstattes av innehaveren. Herunder også ansvar for smøring av altandør låser og vindus lukking.

2. FREMLEIE! Søknad sendes skriftlig til styret for borettslaget og det må også fylles ut et skjema: Søknad om bruksoverføring. Dette skal levers styret for behandling. Forutsetning for godkjenning av utleie er iflg. Borettslagsloven § 5-5 Overlating av bruken for opp til tre år:

”Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to

siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.”

Utleieperioden er maks 3 år. Hvis ikke samme leietaker bør i boenheten i hele perioden på 3 år, må hver leietager godkjennes av styret.

Viser til borettslagsloven § 5-6 for særlig grunn til fravik av § 5-5 i nevnte lov..

3. Etter kl.23.00 skal det i alminnelighet være ro i huset.
4. Dyr må ikke holdes uten samtykke fra styret og husets øvrige beboere. Tillatelsen kan trekkes tilbake av styret hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.
5. All banking av matter, løpere o.l. skal foregå på gårdsplassen. Det er ikke tillatt å foreta slik banking fra vinduene. Spyling av vinduene i 2.etg. er ikke tillatt uten innhentet samtykke fra etasjen under. Gulvtepper må ikke henges over altanrekkverk for drypptørking.
6. Utlufting av leiligheten skal foregå gjennom vinduene eller altandør, ikke gjennom dører til felles gang, hovedtrapp e.l.
7. Eventuelle tvistigheter som måtte oppstå blant medlemmer i et hus, bør i første omgang med godvilje fra alle parter søkes løst innen huset. Det anbefales å oppnevne en tillitsmann som kan fungere som ordstyrer under husmøter. Skulle slike tvistigheter tross all utvist godvilje ikke la seg løse, skal de gjennom tillitsmannen rapporteres til styret, som eventuelt sammen med representant fra forretningsfører skal utarbeide forslag til løsning på tvisten i henhold til lov og forskrifter.
8. Oppgang vaskes minst 1 gang pr. uke eller etter behov.
9. Under frost tas nødvendige forholdsregler for å avverge frostskafer. Vannutkaster må ikke stå med trykk på til hageslange og denne må kobles fra i slike perioder.
10. Kjellergang og kjellerinngang skal rengjøres i tur og orden, enten vaskes eller feies etter avtale. Likeså skal der foretas opprydding på gårdsplass, nødvendig plenklipping foretas av beboer etter avtale med de andre i huset.
11. Hovedrengjøring av trappeganger, loft og kjeller skal foregå minst en gang hvert år og utføres av husets beboere i fellesskap, eller bekostes av disse.
12. Husets ytre kan ikke endres uten godkjenning av styret. Samtykke må også innhentes dersom en ønsker å gjøre endringer i kjeller og på loft, som innskrenker de øvrige leieboernes råderett til arealer.
13. Oppsetting av skjemmende brevkasser, skilter, markiser o.l. tillates ikke. Reklame i fellesareal (gang) tillattes ikke, herunder følger også politisk/religiøs

propaganda. Styre forbeholder seg rett til uten samtykke fra beboer å fjerne slike ting.

14. Det henstilles til medlemmene om å påse at veikanter, plener, hageanlegg osv. ikke skades.

Gangene regnes som fellesareal. Der skal det til enhver tid være ryddig og rent. Sykler, barnevogner og skotøy skal ikke plasseres i de nevnte omgivelser. Der er god plass i kjeller til disse ting.

15. Andelseier som ikke overholder sine plikter i henhold til disse ordensregler, vil av styret få disse utført av utenforstående firma for egen regning.

16. Ved salg av andel skal alle ting som er plassert i husets fellesareal fjernes både fra loft og kjeller. Styret forbeholder seg rett til uten varsel å kontrollere at dette blir utført, i motsatt fall blir dette utført for selgers regning av andre.

17. Hvert enkelt av borettslagets medlemmer skal bidra til ro og orden i huset og plikter å følge de ordensregler som her er vedtatt.

VEDTAK:

Ordensregler for A/L HÅVÅSBYGG

1. Selskapets medlemmer er ansvarlig for at leiligheten med uterom til enhver tid er i ren og ordentlig stand. Alle feil og mangler ved elektrisk anlegg, apparater, vannledningsnett med avløp o.l. må snarest søkes utbedret, slik at ikke dette kan forårsake skade for en selv, eller andre. Vaskemaskin skal kun stå i rom med sluk som bad eller i felles vaskerom i kjeller. Hvis vaskemaskin plasseres på bad må det påses at den er utstyrt med vibrasjonsdemper slik at unødvendig støy ikke oppstår:



Det tillates ikke å plassere vaskemaskin i rom uten sluk i gulv, f.eks. kjøkken. Eier er også ansvarlig for at vedkommende husstand følger ordensreglene. All skade på leiligheten med tilbehør, vindusruter o.l. skal erstattes av innehaveren. Herunder også ansvar for smøring av altandør låser og vindus lukking.

2. FREMLEIE! Søknad sendes skriftlig til styret for borettslaget og det må også fylles ut et skjema: Søknad om bruksoverføring. Dette skal levers styret for behandling. Forutsetning for godkjenning av utleie er iflg. Borettslagsloven § 5-5 Overlating av bruken for opp til tre år:

”Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.”

Utleieperioden er maks 3 år. Hvis ikke samme leietaker bor i boenheten i hele perioden på 3 år, må hver leietager godkjennes av styret. Viser til borettslagsloven § 5-6 for særlig grunn til fravik av § 5-5 i nevnte lov..

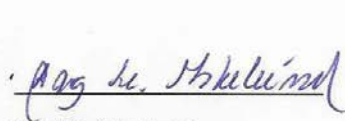
3. Etter kl.23.00 skal det i alminnelighet være ro i huset.
4. Dyr må ikke holdes uten samtykke fra styret og husets øvrige beboere. Tillatelsen kan trekkes tilbake av styret hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.
5. All banking av matter, løpere o.l. skal foregå på gårdsplassen. Det er ikke tillatt å foreta slik banking fra vinduene. Spyling av vinduene i 2.etg. er ikke tillatt uten innhentet samtykke fra etasjen under. Gulvtepper må ikke henges over altanrekkverk for drypptørking.
6. Utlufting av leiligheten skal foregå gjennom vinduene eller altandør, ikke gjennom dører til felles gang, hovedtrapp e.l.
7. Eventuelle tvistigheter som måtte oppstå blant medlemmer i et hus, bør i første omgang med godvilje fra alle parter søkes løst innen huset. Det anbefales å oppnevne en tillitsmann som kan fungere som ordstyrer under husmøter. Skulle slike tvistigheter tross all utvist godvilje ikke la seg løse, skal de gjennom tillitsmannen rapporteres til styret, som eventuelt sammen med representant fra forretningsfører skal utarbeide forslag til løsning på tvisten i henhold til lov og forskrifter.
8. Oppgang vaskes minst 1 gang pr. uke eller etter behov.
9. Under frost tas nødvendige forholdsregler for å avverge frostskafer. Vannutkaster må ikke stå med trykk på til hageslange og denne må kobles fra i slike perioder.

10. Kjellergang og kjellerinngang skal rengjøres i tur og orden, enten vaskes eller feies etter avtale. Likeså skal der foretas opprydding på gårds plass, nødvendig plenklipping foretas av beboer etter avtale med de andre i huset.
11. Hovedrengjøring av trappeganger, loft og kjeller skal foregå minst en gang hvert år og utføres av husets beboere i fellesskap, eller bekostes av disse.
12. Husets ytre kan ikke endres uten godkjenning av styret. Samtykke må også innhentes dersom en ønsker å gjøre endringer i kjeller og på loft, som innskrenker de øvrige leieboernes råderett til arealer.
13. Oppsetting av skjemmende brevkasser, skilter, markiser o.l. tillates ikke. Reklame i fellesareal (gang) tillattes ikke, herunder følger også politisk/religiøs propaganda. Styre forbeholder seg rett til uten samtykke fra beboer å fjerne slike ting.
14. Det henstilles til medlemmene om å påse at veikanter, plener, hageanlegg osv. ikke skades. Gangene regnes som fellesareal. Der skal det til enhver tid være ryddig og rent. Sykler, barnevogner og skotøy skal ikke plasseres i de nevnte omgivelser. Der er god plass i kjeller til disse ting.
15. Andelseier som ikke overholder sine plikter i henhold til disse ordensregler, vil av styret få disse utført av utenforstående firma for egen regning.
16. Ved salg av andel skal alle ting som er plassert i husets fellesareal fjernes både fra loft og kjeller. Styret forbeholder seg rett til uten varsel å kontrollere at dette blir utført, i motsatt fall blir dette utført for selgers regning av andre.
17. Hvert enkelt av borettslagets medlemmer skal bidra til ro og orden i huset og plikter å følge de ordensregler som her er vedtatt.



Alv Gunnar Aasbu

Styreleder



Dag M. Askelund

Styremedlem



Reidar Owe

Varamedlem



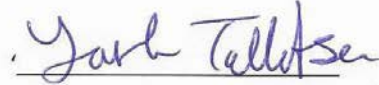
Klara Børseth

Sekretær



Lillian Sandvik

Styremedlem



Jarle Tollefsen

Styremedlem

Vedtekter

for **Håvåsbygg borettslag** org nr 979 907 206

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.9.1953, sist endret den 14.3 2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Håvåsbygg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 4.000,- .

(2) 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 inntilav 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) Neker 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borettsrett og bruksoverlating

4-1 Borettsretten

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 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.

(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 framtrædende 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

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

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

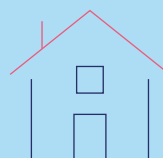
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

KARMSUNDGATA 10D, 5529 HAUGESUND

Gnr. 35, Bnr. 944, andelsnr. 22 i Håvåsbygg Borettslag med orgnr. 979907206 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260132 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter