

SØRE BYDEL  
Kopervikgata 25, 5529 HAUGESUND



Prisantydning  
**1 690 000,-**

#### HAUGESUND

Populær toppleilighet i søre bydel med gangavstand til sentrum. Rimelige bo-/fellesutgifter. Parkering på egen tomt

BRA-i/BRA Total: 47/55 m<sup>2</sup> / Tomt: 3424.1m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 1 / Byggeår: 1953

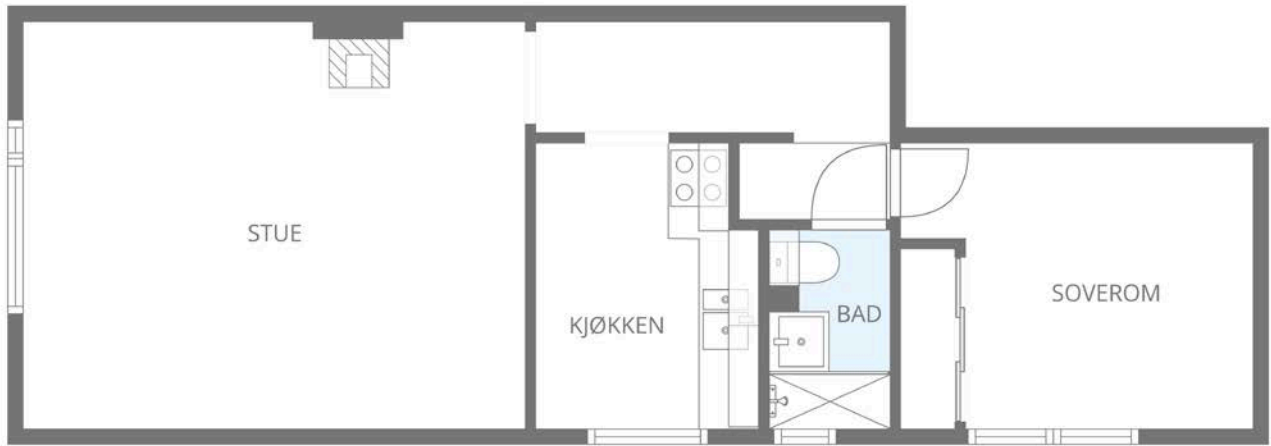


## Nøkkelinfo

**Adresse:** Kopervikgata 25, 5529 HAUGESUND  
**Nåværende eier:** Geir Jørgensen  
**Matrikelnummer:** Gnr. 35, bnr. 1023 , andelsnr. 18 i Rossabø Borettslag med orgnr. 953386739 i Haugesund kommune.  
**Oppdragsnummer:** 01260107  
**Oppdragsansvarlig/  
Meglerforetak:** Niels Christian Hald  
Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

**Boligtype:** Andelsleilighet  
**Byggeår:** 1953  
**Bra total:** 55m<sup>2</sup>  
**BRA-i:** 47 m<sup>2</sup>  
**Antall soverom:** 1  
**Etasje:** 2  
**Energimerke:** Ikke angitt  
**Tomtestørrelse:** 3424.1m<sup>2</sup>  
**Eierform:** Andel  
**Parkering:** Parkeringsplass på egen eiendom.





Skissen Er Kun Ment For å Gi Inntrykk Av Planløsning, Megler/Selger Tar Ikke Ansvar For Evt. Feil. Plantegningen Er Ikke Målbar, Og Kan Inneholde Feil.



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 690 000

## Fellesgjeld

Kr 115 121 per 30.04.2026

## Totalpris

Kr 1 805 121

## Omkostninger

Kr 10 490 som fordeler seg som følger:

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 545,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 8.900,-

## Totalt inkl. omk.

Kr 1 815 611

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 853

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales pr. mnd. og dekker bla. betjening av andel renter og avdrag på evt felles lån, samt utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring og TV-pakke med internett. Årsmøte er berammet til 11. juni 2026.

## Info formuesverdi

Basert på Skatteetatens boligkalkulator er boligens formuesverdi for 2025 beregnet til kr. 460 136,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi for sekundærbolig skal være lik markedspris.

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





## Beskrivelse av bolig

Populær toppleilighet i søre bydel  
med gangavstand til sentrum.  
Rimelige bo-/fellesutgifter.  
Parkering på egen tomt

## Beskrivelse

Eiendomsmegler Niels C HALd har gleden av å ønske velkommen til Kopervikgata 25. Lettstelt leilighet i veldrevet borettslag. Rolig og sentral beliggenhet i søre bydel med kort avstand til sentrum, Boost treningssenter og Karmsund-senteret med blant annet frisør, apotek og Meny. Pent opparbeidet felles tomt med gressplen, beplantning og parkering. Boligen holder grei standard, har praktisk planløsning. Åpen himling i de fleste rom gir god romfølelse. Boligen inneholder: gang, soverom med morgensol, bad med glassvegg mot dusj, seksjon med servant og toalett på sokkel, kjøkken med komfyr/koketopp, stue med nyere peisovn. Bod ca 8 m2, samt vaskerom for evt. montering av egne apparater. Velkommen til visning!

## Bolignummer

H0202

## Innhold

Boligen inneholder: gang, soverom med morgensol, bad med glassvegg mot dusj, seksjon med servant og toalett på sokkel, kjøkken med komfyr/koketopp, stue med nyere peisovn. Bod ca 8 m2 i kjeller.

## Standard

Leilighet har laminat på gulv. Malte veggoverflater. Malte/folierte plater i tak. Baderom har våtrombelegg på gulv, våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i tak. Leiligheten har vinduer i PVC fra 2010 med 2 lags glass. Entrédør er i malt tre. El-skap med skrusikringer. Felles el-skap i kjeller har automatsikringer

## Bygningsinformasjon

Fra vedlagte Eierskifterapport datert 7. mai 2026: Bygget er satt opp som leilighetsbygg med støpt grunnmur. Bindingsverk i tre og saltakskonstruksjon. Betongtakstein på tak. Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler. Bygningsmasse er felles eiet har jevnlig behov for utvendig og innvendig vedlikehold. Selgers egenerklærings skjema og bygningstegninger i salgsopp-gaven. Bolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres noe avvik, men få avvik av så alvorlig grad at trenger umiddelbar utbedring. Under følger en oppsummering. Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene.

Takstmannens vurdering ved TG2:

- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling TG2 – Avvik som bør følges opp. Flere fuktrelaterte overflateavvik gir økt risiko, men det er ikke påvist konstruksjonsskader.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk TG2 – Avvik som bør følges opp. Eldre stålsluk og dokumenterte avvik på tettesjikt gir økt risiko, selv om det ikke er registrert fukt i tilstøtende konstruksjoner.
- 4.1 Vinduer og ytterdører TG2 – Avvik som bør følges opp. Vinduer fungerer som tiltenkt, men fuktsvelling i MDF foringer gir et tydelig avvik. WC og innvendige vann- og avløpsrør
- 6.1 TG2 – Avvik som bør følges opp. Eldre slukløsning og delvis eldre rør gir økt risiko, selv om synlige deler av anlegget fremstår i normal stand. Varmtvannsbereeder
- 6.2 TG2 – Avvik som bør følges opp. Manglende lekkasjesikring ved varmtvannsbereeder i kjøkkenbenk gir økt risiko for vannskader. Ventilasjon
- 6.3 TG2 – Avvik som bør følges opp. Tildekket ventil og manglende utluftning i våtrom gir redusert ventilasjon og økt risiko for fuktproblematikk.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv TG3 – Store eller alvorlige avvik. Sprekk i belegget og manglende klemming under klemring gir en utett løsning med høy risiko for fuktskader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. Anslagsvis kr 30-40.000,- for renovering av sluk og nytt belegg på gulv i flg. takstmann - kan avvike.. Evt. andre utbedringer kommer i tillegg.

#### **Areal**

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 55 m<sup>2</sup>

#### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, soverom, bad og gang

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Felles hage og parkeringsplass. Garasjebygg ved parkeringsplass benyttes til hageredskaper mv. Vaskerom i kjeller for evt. montering av egen vaskemaskin/tørketrommel. Dør ut fra kjeller der sykkel mv kan gtrilles inn.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

TV-pakke med internett inngår i fellesutgifter.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer (komfyr og koketopp) medfølger i handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

#### **Ferdigattest**

Ferdigattest bygg datert 28.04.1953. Ferdigattest garasje (benyttes som bod) datert 20.10.1958.

#### **Adgang til utleie**

Etter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år forutsatt styrets samtykke. Se brl. §5-5. Det er noen unntaksbestemmelser, se vedtekter, brl. §5-6 eller konferer megler.

#### **Oppvarming**

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se vedlagte Egenerklærings skjema datert 29. april 2026.

# Borettslaget

**Borettslagnavn**

Rossabø Borettslag

**Organisasjonsnummer**

953386739

**Andelsnummer**

18

**Forretningsfører**

Bate

**Forsikringselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

91010696

**Om borettslaget**

Rossabø Borettslag ligger i Haugesund kommune og består av 42 enheter. Forretningsfører er BATE, men forkjøpsrett avklares via VESTBO.

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Kommentar fellesgjeld**

Lånenummer: 12139970509,  
Dnb Bank ASA Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 30.04.2026: 5.54% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 56  
Saldo per 30.04.2026: 6 004 228  
Andel av saldo: 115 121  
Første termin/første avdrag: 28.06.2021 ( siste termin 28.03.2040 )

**Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett. Forkjøpsrett avklares av VESTBO BBL (ikke av forretningsfører BATE BBL), og utlyses etter salg. Om forkjøpsrett ønskes benyttet, må skjema fylles ut og leveres VESTBO innen fristen. Andelseier med lengst ansiennitet av de innmeldte har da mulighet til å tre inn i avtalen på samme vilkår.

**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 11/6-26. Kontakt megler for dokumenter fra årsmøtet 2025.

**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**

Interessenter bes sette seg inn i borettslagets Vedtekter og Ordensregler som følger vedlagt.

**Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Se vedlagte Ordensregler pkt. 5.

**Beboernes forpliktelser**

Det er påregnelig med noe dugnad som trappevask og gressklipping.

# Området

## Tomt/beskaffenhhet

Opparbeidet felles tomt med gressplen, beplantning og parkering i gårdsplass. Areal angir tomten for Kopervikgata 21-23-25. Eiendommen har matrikelbrev med koordinatfestede grenser beskrevet.

## Tomtetype

Eiet

## Tomfestørrelse

3424.1 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Rolig og sentral beliggenhet i søre bydel med gangavstand til sentrum (ca 1,7 km til Rådhusplassen), Boost treningscenter (ca 0,7 km) og Karmsund-senteret (ca 0,9 km) med blant annet frisør, apotek og Meny.

## Adkomst

Fra rundkjøringen ved Åkra Bil i Karmsundgata, ta vestover og deretter første vei til høyre - Kopervikgata. Nr 25 ligger på høyre side. Alternativt åpne annonsen på finn.no, å gå til kartet. Legg inn din startdestinasjon under "mine steder", og du får opp forslag til reiserute.

## Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål - RL7440, søndre bydel II og III datert 12.06.1968. Planrapport følger vedlagt. Kommuneplanens arealdel 2014-2030 kan lastes ned fra kommunens websider, eller oversendes fra megler på forespørsel.

## Bebyggelsen

Leilighet ligger i 2. etasje i en flermannsbolig som er satt opp i 1953. Se også pkt. Byggemåte.

## Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i nærheten.

## Skolekrets

Lillesund skolekrets. Ta evt. kontakt med skolekontoret i Haugesund kommune, tlf. 52743000 for nærmere informasjon.



## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

### Overtakelse

Etter avtale med selger, snarlig overtagelse mulig. Ønsket dato for overtagelse inntas i bud.

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### Type takst

Eierskifterapport

### 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 eiendomsmeidler 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 overtagelse 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 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 Takstrapport 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, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

#### **Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver**

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum  
Markedsføringspakke kr 21 900,-  
Oppgjørsgjebyr kr 9 900,-  
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-  
Fotopakke kr 8 500,-  
Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

#### **Kontaktperson**

Niels Christian Hald  
Prosjektansvarlig/Eiendomsmegler  
niels@em-a.no  
Tlf: 928 06 410

#### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet ble lagret 12.05.2026







## TILSTANDSRAPPORT

Kopervikgata 25  
5529 HAUGESUND

www.e3.no

## Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

## Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 07/05/2026

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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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: 1023

Hjemmelshaver: Geir Jørgensen

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 18

Byggeår: 1953

Tomt: m<sup>2</sup>

Kommune: HAUGESUND

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Geir Jørgensen

Befaringsdato: 5.5.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet felles tomt med parkering i gårds plass

---

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygget er satt opp som leilighetsbygg og satt opp med støpt grunnmur.  
Bindingsverk i tre og saltakskonstruksjon. Betongtakstein på tak.

---

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Bolig fremstår i bra stand ihht alder. Det registreres noe avvik, men få avvik av så alvorlig grad at trenger umiddelbar utbedring. 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 fremlagt noen dokumentasjon på bolig på befaringstidspunkt.

---

**BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Leilighet har laminat på gulv.  
Malte veggoverflater.  
Malte/folierte plater i tak.  
Baderom har våtrombelegg på gulv, våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i 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	47			
Bod i felles kjeller		8		
SUM BYGNING	47	8		
SUM BRA	55			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Stue, kjøkken, soverom, bad og gang

**BRA-e:**

Bod i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:****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 rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

---

**ANDRE MERKNADER:**

Leilighet ligger i 2 etasje i en flermannsbolig som er satt opp i 1956.

Det registreres noe skjevheter i etasjeskiller og andre bygningsdeler. Bygningsmasse er felles eiet har jevnlig behov for utvendig og innvendig vedlikehold.

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

---

## **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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

07/05/2026

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 påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

**Beskrivelse:**

Baderommet har våtromspanel på vegg og malte/folierte plater i tak.

Rommet inneholder seksjon med servant, toalett på sokkel og dusjnische med glassvegg.

Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i vegg, og det er ingen tilluft under dørblad.

Våtromspanelet er fuktsikret i underkant i dusjsone, men øvrige plater i rommet er ikke fuktsikret.

Det er vindu i våtsone inne i dusj. Vinduet er av PVC, men innvendige foringer er i tre/MDF, og disse har tydelige spor etter fuktskader.

Seksjonen har også fuktskadede fronter.

Det registreres misfarging i mykfug rundt glassvegg.

**Vurdering:**

Baderommet har flere forhold som avviker fra anbefalt utførelse:

Vindu i våtsone er en kjent risikokonstruksjon, spesielt når foringer er av tre/MDF. Registrerte fuktskader bekrefter påvirkning over tid.

Fuktskader på innredning indikerer fuktbelastning utover det normale.

Misfarging i mykfug kan tyde på fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning av fugemateriale.

Manglende tilluft under dørblad gir redusert ventilasjonseffektivitet.

Våtromspanel uten fuktsikring utenfor dusjsonen gir økt risiko for fuktopptak.

Samlet vurderes forholdene til TG2.

**Årsak:**

Fuktbelastning i våtsone over tid

Materialvalg (tre/MDF?foringer) som ikke tåler direkte vannsprut

Normal aldring og bruk

Redusert ventilasjonseffektivitet

**Risiko:**

Videre utvikling av fuktskader på vindusforinger og innredning

Risiko for fuktinntrenging bak våtromspanel uten fuktsikring

Potensiell svekkelse av fuger og tettesjikt i dusjsone

**Konsekvens:**

Økt vedlikeholdsbehov

Risiko for skjulte skader i overgangssoner rundt vindu og dusj

Estetiske og funksjonelle skader på innredning

**Anbefalt tiltak:**

Skifte eller utbedre fuktskadede vindusforinger

Vurdere utskifting av fuktskadet seksjon

Utbedre mykfuger rundt glassvegg

Etablere tilluft under dørblad for bedre ventilasjon

Følge med på eventuelle endringer i våtromspanel utenfor dusjsone

Kontroller tilstøtende konstruksjoner

**Merknader:****TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

#### Beskrivelse:

Baderommet har våtromsbelegg på gulv, med oppbrett langs vegg og ført ned i sluk.

Overflatene fremstår som hele og tette på gulvflater, men belegget er sprukket nede i sluk og vurderes som en utett løsning.

Våtromsbelegget er ikke klemt under klemring i sluket.

#### Vurdering:

Slukområdet har alvorlige avvik som påvirker tettheten i våtrommet:

Sprekk i belegg nede i sluk gir direkte åpning for vanninntrenging.

Manglende klemming under klemring innebærer at tettesjiktet ikke er mekanisk sikret.

Kombinasjonen av sprekk og manglende klemming gjør at løsningen vurderes som utett, og tettesjiktets funksjon er ikke ivaretatt.

Dette er forhold som etter NS 3600 gir TG3, da det foreligger store eller alvorlige avvik med risiko for skade på underliggende konstruksjoner.

#### Årsak:

Aldring og slitasje i slukområdet

Mangelfull utførelse ved klemring

Mekanisk påvirkning over tid

#### Risiko:

Høy risiko for fuktinntrenging i overgang mellom belegg og sluk

Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjon ved gjentatt belastning

Redusert levetid for tettesjiktet og økt sannsynlighet for lekkasjer

#### Konsekvens:

Potensielle konstruksjonsskader ved vedvarende lekkasje

Behov for utskifting av gulvbelegg og slukløsning

Risiko for følgeskader i tilstøtende konstruksjoner

#### Anbefalt tiltak:

Full utbedring av slukområdet, normalt ved utskifting av sluk og omlegging av våtromsbelegg

Vurdere helhetlig oppgradering av våtrommet dersom alder og tilstand tilsier det

Følge med på eventuelle luktindikasjoner eller misfarging i overgangssoner

#### Merknader:

##### **TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

**Beskrivelse:**

Baderommet har eldre ståsluk, hvor våtromsbelegg er ført ned i sluk.

Våtromsbelegget fungerer som tettesjikt i rommet, og avvik knyttet til dette er beskrevet i forrige punkt.

Det er tatt hull i tilstøtende rom inn mot massiv trevegg, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Det er i tillegg undersøkt med fuktindikator i aktuelle områder, uten registrerte avvik.

**Vurdering:**

Eldre ståsluk kombinert med våtromsbelegg ført ned i sluk er en risikokonstruksjon, og avvik på tettesjiktet er allerede dokumentert.

Selv om det ikke ble registrert fukt i tilstøtende konstruksjoner, gir slukets alder og utførelse grunnlag for TG2 etter NS 3600.

**Årsak\_**

Eldre slukløsning

Tettesjiktløsning med kjent risiko (belegg ført ned i ståsluk)

Avvik på tettesjikt beskrevet i forrige punkt

**Risiko:**

Risiko for fuktinntrenging i overgang mellom belegg og sluk

Risiko for skjulte skader ved gjentatt belastning

Økt sårbarhet grunnet slukets alder

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i konstruksjon ved lekkasje

Redusert levetid for våtrommet

**Anbefalt tiltak:**

Vurdere utskifting av sluk og etablering av moderne, forskriftsmessig tettesjikt

Følge med på eventuelle endringer i overflater og luktindikasjoner

Videreføre normalt tilsyn

**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 har prefabrikkert innredning fra 2003 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 2** 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 i PVC fra 2010 med 2 lags glass.

Entrédør er i malt tre.

Vinduer fremstår som i bra stand og fungerte som tiltenkt ved befaring.

Det registreres fuktsvellinger i innvendige MDF foringer i samtlige vinduer. Dette i nedre del av vinduer.

**Vurdering:**

Selve vinduene vurderes som teknisk gode, men fuktsvelling i innvendige foringer er et avvik som indikerer fuktpåvirkning over tid.

MDF foringer er sårbare for fukt, og registrerte skader gir grunnlag for TG2, selv om vinduene i seg selv fungerer normalt.

**Årsak:**

Fuktpåvirkning over tid

Materialvalg (MDF) som er lite motstandsdyktig mot fukt

Kondens, vannsøl eller diffus fuktbelastning rundt vinduene

**Risiko:**

Videre nedbrytning av foringer

Risiko for misfarging, deformasjon og behov for utskifting

Estetiske skader og redusert levetid på innvendige overflater

**Konsekvens:**

Forringet estetikk

Potensielt behov for utskifting av foringer

Kan indikere kondensproblematikk eller utilstrekkelig ventilasjon

**Anbefalt tiltak:**

Utskifting eller utbedring av fuktskadede MDF foringer

Kontrollere ventilasjon og rutiner for lufting for å redusere kondens

Følge med på eventuelle endringer i vindusomramminger

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1956  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

**Beskrivelse:**

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast/støpejern.  
Noe av vann- og avløpsanlegget er skiftet i forbindelse med oppgraderinger av bad og kjøkken.  
Baderommet har eldre slukløsning.

**Vurdering:**

Synlige rørstrekk fremstår uten avvik, og materialvalg er normalt for byggeperioden.  
Kombinasjonen av delvis eldre rør, eldre slukløsning og ukjent utførelsesstandard på deler av anlegget gir likevel økt usikkerhet rundt tetthet og levetid.  
Dette gir grunnlag for TG2 etter NS 3600.

**Årsak:**

Delvis eldre rørmaterialer  
Eldre sluk med økt risiko  
Uklart om alle oppgraderinger er utført etter dagens krav

**Risiko:**

Risiko for lekkasjer i eldre rørstrekk  
Økt risiko for svikt i eldre sluk  
Usikkerhet rundt skjulte føringer og tilkoblinger

**Konsekvens:**

Potensielle skjulte fuktskader ved lekkasje  
Redusert forutsigbarhet for anleggets levetid

**Anbefalt tiltak:**

Følge med på sluk og tilstøtende konstruksjoner  
Vurdere utskifting av eldre sluk ved fremtidig oppgradering  
Videreføre normalt tilsyn med synlige rørstrekk

**Merknader:****TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

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

**Beskrivelse:**

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter er lokalisert i benkeskap på kjøkken.  
Berederen er ikke lekkasjesikret.

**Vurdering:**

Plassering av varmtvannsbereder i kjøkkenbenk uten lekkasjesikring er en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer kan føre til skader på innredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner før de oppdages.  
Manglende lekkasjesikring gir grunnlag for TG2 etter NS 3600, selv om det ikke er registrert lekkasje ved befarings.

**Årsak:**

Manglende etablering av lekkasjesikring ved installasjon  
Plassering i rom uten sluk

**Risiko:**

Risiko for skjulte vannskader ved lekkasje  
Risiko for skader på kjøkkeninnredning og gulv  
Økt sannsynlighet for følgeskader før lekkasje oppdages

**Konsekvens:**

Potensielle fuktskader i kjøkkeninnredning og konstruksjoner  
Kostnader ved reparasjon og utskifting ved lekkasje

**Anbefalt tiltak:**

Etablere lekkasjesikring (lekkasjestopper eller oppsamlingskar med avrenning)  
Vurdere flytting av bereder til rom med sluk ved fremtidig oppgradering

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

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

**Beskrivelse:**

Boligen er ventilert via klaffventiler i noen yttervegger, samt mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken.

Det registreres at klaffventil i stue er tapetsert igjen.

Våtrom har noe manglende utluftning, men dette er omtalt i punkt 1.1.1.

**Vurdering:**

Ventilasjonsløsningen er delvis funksjonell, men redusert tilluft som følge av tildekket ventil i stue gir svekket luftutskifting.

Manglende utluftning i våtrom (omtalt i eget punkt) forsterker risikoen for fuktbelastning.

Dette gir samlet grunnlag for TG2 etter NS 3600.

**Årsak:**

Tildekket klaffventil i stue

Begrenset tilluft i enkelte rom

Mangelfull utluftning i våtrom

**Risiko:**

Risiko for dårlig luftkvalitet i oppholdsrom

Økt risiko for kondens og fuktbelastning

Potensiell lukt- og komfortproblematikk

**Konsekvens:**

Redusert ventilasjonseffektivitet

Mulig økt fuktbelastning i våtrom og oppholdsrom

**Anbefalt tiltak:**

Åpne eller reetablere klaffventil i stue

Sikre tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom

Vurdere forbedring av ventilasjon i våtrom (se punkt 1.1.1)

**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 delvis skjult/åpent og sikringsskaper inneholder skrusikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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.

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 – Avvik som bør følges opp.

Flere fuktrelaterte overflateavvik gir økt risiko, men det er ikke påvist konstruksjonsskader.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Avvik som bør følges opp.

Eldre stålsluk og dokumenterte avvik på tettesjikt gir økt risiko, selv om det ikke er registrert fukt i tilstøtende konstruksjoner.

## 4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Avvik som bør følges opp.

Vinduer fungerer som tiltenkt, men fuktsvelling i MDF foringer gir et tydelig avvik.

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Avvik som bør følges opp.

Eldre slukløsning og delvis eldre rør gir økt risiko, selv om synlige deler av anlegget fremstår i normal stand.

## 6.2 Varmtvannsbereder

TG2 – Avvik som bør følges opp.

Manglende lekkasjesikring ved varmtvannsbereder i kjøkkenbenk gir økt risiko for vannskader.

## 6.3 Ventilasjon

TG2 – Avvik som bør følges opp.

Tildekket ventil og manglende utluftning i våtrom gir redusert ventilasjon og økt risiko for fuktproblematikk.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 – Store eller alvorlige avvik.

Sprekk i belegget og manglende klemming under klemring gir en utett løsning med høy risiko for fuktskader.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260107	
Selger 1 navn	
Geir Jørgensen	
Gateadresse	
Kopervikgata 25	
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	3
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	Gjensidige
Polise/avtalenr.	91010696

## 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

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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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.

# Vedtekter

for **Rossebø borettslag** org nr 953 386 739.

tilknyttet  
**Haugesund boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 2.6.1953, sist endret den 7.3.2005.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Rossebø 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

- (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 Haubo rett til å eie inntil 1 andel.
- (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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(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, sikringssskap 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, sikringssskap 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 karmen.

(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.

### 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 unødige ulemper 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 pantessikkerhet**

### **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 pantessikkerhet**

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 3 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 framtreddende 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.

# ORDENSREGLER FOR ROSSABØ BORETTSLAG

## 1. Formål og omfang

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i huset fra kl. 23.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, leegger, varmepumpe eller lignende med plantegning over montering og utseende, og det må være flertall blant beboerne i den berørte boenheten. Vi gjør oppmerksom på at større byggverk også kan medføre at det må søkes til kommunens tekniske etat om byggeløyve.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, matavfall og restavfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

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

Skader / ødeleggelser på bygninger eller fellesareal må dokumenteres med bilder og skriftlig henvendelse til styret i borettslaget for vurdering av skadeverk og ansvar.

#### **5. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### **6. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen i Rossabø borettslag 25.4.2012.

Styret  
v/ Asbjørn Aga  
fung. styreleder



# 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.

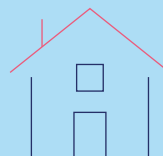
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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

## KOPERVIKGATA 25, 5529 HAUGESUND

Gnr. 35, Bnr. 1023, andelsnr. 18 i Rossabø Borettslag med orgnr. 953386739 i Haugesund kommune.  
Oppdragsnr: 01260107 Niels Christian Hald, +47 928 06 410

### 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