



Rogalandgata 181, 5522 HAUGESUND



Prisantydning  
**1 650 000,-**

## HAUGESUND

Skeisvann - Lekker 2-roms leilighet i  
1. etasje - Stor terrasse & gode  
solforhold!

BRA-i/BRA Total: 57/81 m<sup>2</sup> / Tomt: 5349.8m<sup>2</sup>  
Antall soverom: 1 / Byggeår: 1947



Leiligheten holder fin standard og er innflyttingsklar.



1 parkeringsplass per leilighet. Det er tilgang til 4 stk el-bil ladere som er felles

## Nøkkelinfo

|                                              |                                                                                                        |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adresse:</b>                              | Rogalandgata 181, 5522 HAUGESUND                                                                       |
| <b>Nåværende eier:</b>                       | Brit Janne Tveitane og Lars Tveitane                                                                   |
| <b>Matrikkelnummer:</b>                      | Gnr. 28, bnr. 953 , andelsnr. 11 i Finnåsbygg Borettslag<br>med orgnr. 984493371 i Haugesund kommune.  |
| <b>Oppdragsnummer:</b>                       | 01250364                                                                                               |
| <b>Oppdragsansvarlig/<br/>Meglerforetak:</b> | Vidar Opheim<br>Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA                                         |
| <b>Boligtype:</b>                            | Andelsleilighet                                                                                        |
| <b>Byggeår:</b>                              | 1947                                                                                                   |
| <b>Bra total:</b>                            | 81m <sup>2</sup>                                                                                       |
| <b>BRA-i:</b>                                | 57 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| <b>Antall soverom:</b>                       | 1                                                                                                      |
| <b>Etasje:</b>                               | 1                                                                                                      |
| <b>Energimerke:</b>                          | Ikke angitt                                                                                            |
| <b>Tomtestørrelse:</b>                       | 5349.8m <sup>2</sup>                                                                                   |
| <b>Eierform:</b>                             | Andel                                                                                                  |
| <b>Parkering:</b>                            | 1 parkeringsplass per leilighet. Det er tilgang til 4 stk el-bil<br>ladere som er felles for beboerne. |





Meget attraktiv og sentral beliggenhet, eiendommen ligger mellom Rogalandgata og Skeisvannsvegen.



Meget attraktiv og sentral beliggenhet, eiendommen ligger mellom Rogalandgata og Skeisvannsvegen.

# Økonomi

## Prisantydning

Kr 1 650 000

## Fellesgjeld

Kr 365 576 per 07.01.2026

## Totalpris

Kr 2 015 576

## Omkostninger

Kr 10 490

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 545,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 8.900,-

## Totalt inkl. omk.

Kr 2 026 066

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 150

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales pr. mnd. og dekker bla. betjening av andel renter og avdrag på evt felles lån, felles bygningsforsikring og kommunale avgifter.

Fellesutgiftene stiger til kr. 5100 fra februar til juni 2026. Men fra juli til desember skal utgiften reduseres igjen til kr. 5000 per mnd.





Beskrivelse av bolig

Skeisvann - Lekker 2-roms leilighet i  
1.etasje - Stor terrasse & gode  
solforhold!

### Beskrivelse

- Leiligheten inneholder gang, bad, soverom, stue og kjøkken. I tillegg er det en bod som gjester kan bruke (ikke godkjent soverom) på loftet og 3 boder i kjelleren.
- Fin inngjerdet terrasse med utg. fra stua. Tak over.
- Borettslaget har nylig (2019) hatt diverse renovering av bygningsmassen, da med utbedring av tak, fasade bla.. Leiligheten holder ellers en god standard, her flytter du rett inn!
- Det er tilgang til 4 stk el-bil ladere som er felles for beboerne.
- Leiligheten kan enkelt bygges om med 2 soverom ved å flytte kjøkken ut i stua (ikke omsøkt).
- Meget attraktiv og sentral beliggenhet, eiendommen ligger mellom Rogalandgata og Skeisvannsvegen.
- Vardhallen, svømmehall, ishall og fotballbaner i umiddelbar nærhet. Sentrum i kort gangavstand.

### Innhold

Inngang til gang med parkett på gulv, garderobeskap og terskelløs åpning til stue/kjøkken.

Lekker helfliset bad med varmekabler, ny dusj, ny baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, wc, spottskinne over speil, to ekstra sideskap. El. vifte. Badet ble renoverert 2011-2012.

Dobbelt soverom med parkett, panelovn, rullegardin i vindu og stor plassmontert skyvedørsgardserobe.

Stue/spisestue med utgang balkong. Balkongen har tett tak over. Stua har både vedovn og varmemupe (2017), persiener i vinduer, fint malt og med parkett på gulv. Delvis åpen løsning til kjøkken.

Kjøkken har nyere vask med spruteplate over vasken, nytt blandebatteri, laminatbenkeplate og skap både over og under benkeplata. Persiener i vindu. Både komfyr, amerikansk kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger kjøpet.

Loft:

En låsbar lagerbod.

Et rom som ikke er godkjent som soverom, men som kan brukes som gjesterom om man vil, evt. lagerplass. Har nyere takvindu. Her er det eldre tapet og teppe på gulv.

Dobbelt garderobeskap medfølger kjøpet. Kott i knevegg.

Forøvrig brukes loftet også av de andre beborene som også har hver sin bod og hvert sitt rom de disponerer på loftet. Loftet har adkomst fra felles gang.

Kjeller:

Ett kjellerrom med betonggulv. To mindre boder. Innlagt belysning i alle rom. Felles vaskekjeller. Leiligheten har plassen lengst til høyre for vaskemaskin, men har også mulighet for å ha dette på badet i leiligheten. VVS på 167L fra 2019. Sykkelbod/lagerrom og ganger er også felles areal.

### Standard

Leiligheten er fint malt i moderne farger. Leiligheten har parkett på gulv. Malte veggoverflater og malte plater i tak. Baderom har fliser på gulv(m/vk) og vegg, malte plater i tak.

Tasktmannen konkluderer: "Leiligheten fremstår som i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbart behov for utbedring".

Vinduer og dører i tre fra 2014, stuevindu fra 2025.

Borettslaget har nylig (2019) hatt en renovering av bygningsmassen, da med tak, fasade bla. Leiligheten ellers holder en god standard, her flytter du rett inn!

Romslig stue med store vindusflater. Her er det god plass til spise- og sittegruppe. Skyvedør ut til stor, solrik terrasse. Peisovn og varmepumpe sørger for rimelig og god oppvarming.

Sikringsskap med automatsikringer finner du i gangen.

Robotplenklipper som er felles for Rogalandgata 181 og 183.

### Bygningsinformasjon

Bygningen er trolig oppført på plasstøpt grunnmur, bindingsverk veggkonstruksjon i tre. Saltak tekket med takstein.

I vedlagt tilstandsrapport fra tasktmann fremkommer det ingen TG3 avvik. Følgende TG2 avvik ble avdekket:

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert utifra manglende fall på gulv og utilstrekkelig sikring ved dørterskel.

Dette kan ved en eventuell lekkasje gi vannskader i tilstøtende bygningsdeler.

Bygningsdel må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet, samt manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.

### Areal

BRA - i: 57 m<sup>2</sup>

BRA - e: 24 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 81 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 18 m<sup>2</sup> 3 boder

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup> Balkong

### Ikke målbare arealer

Det er i tillegg til oppmålt areal, bod på loft som ikke er målbar pga skråtak.

#### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller er medtatt i bruksareal.

#### Antall bad

1

#### Hvitevarer

Både komfyr, amerikansk kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger kjøpet. Det gis av selger ingen garanti på disse.

#### Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest å terrasser datert 23.04.2015.

På opprinnelig bolig foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

#### Adgang til utleie

Etter 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 eller se vedlagte vedtekter og husordensregler for borettslaget.

#### Oppvarming

Varmepumpe, vedovn, varmekabler og panelovner. Elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har bodd i boligen i 2 år og 9 mnd.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet til ny dusj Satte inn ny seksjon selv. Geir Sirnes var fagmann.
- Felles el-bil lader for borettslaget.
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Utevegger tak vinduer Kvalmen prosjekt malt i 2024. Utført av Signatur Bygg og Eiendom.



# Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Finnåsbygg Borettslag

**Organisasjonsnummer**

984493371

**Andelsnummer**

11

**Forretningsfører**

VESTBO

**Forsikringsselskap**

If skadeforsikring

**Polisenummer**

SP0001733745

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 12.12.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 300

Saldo per 12.12.2025: 8.771.418,-

Andel av saldo: kr. 365.476,-.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

**Forkjøpsrett**

Ingen forkjøpsrett på andeler i borettslaget.

**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.

**Styregodkjennelse**

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.

# Området

## Tomt/beskaffenh

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsareal. Flott opparbeidet og usjenert felles hage.

## Tomtetype

Eiet

## Tomtestørrelse

5349.8 kvm

## Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

## Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet. Vardhallen, svømmehall, ishall og fotballbaner i umiddelbar nærhet. Få minutters gange til Rema 1000 Solvang, frisør m.m. Kort avstand til sentrum. Busstopp 50 meter fra leiligheten.

## Adkomst

Eiendommen ligger mellom Rogalandgata og Skeisvannsvegen. Ta inn ved rundkjøring mot Vardhallen. Ta så første vei til høyre. Følg veien innover og Rogalandgata 181 ligger da på høyre side ved parkeringsplassen.

## 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.

Bolignummer H0102.

### Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

### 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 overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset 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.

### **Budgiving**

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 budgivningen.

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 Vedtekter sist endret 05.10.2022, Husregler, 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 innskudd og fellesgjeld  
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 07.01.2026



Stue



Stue



Stue



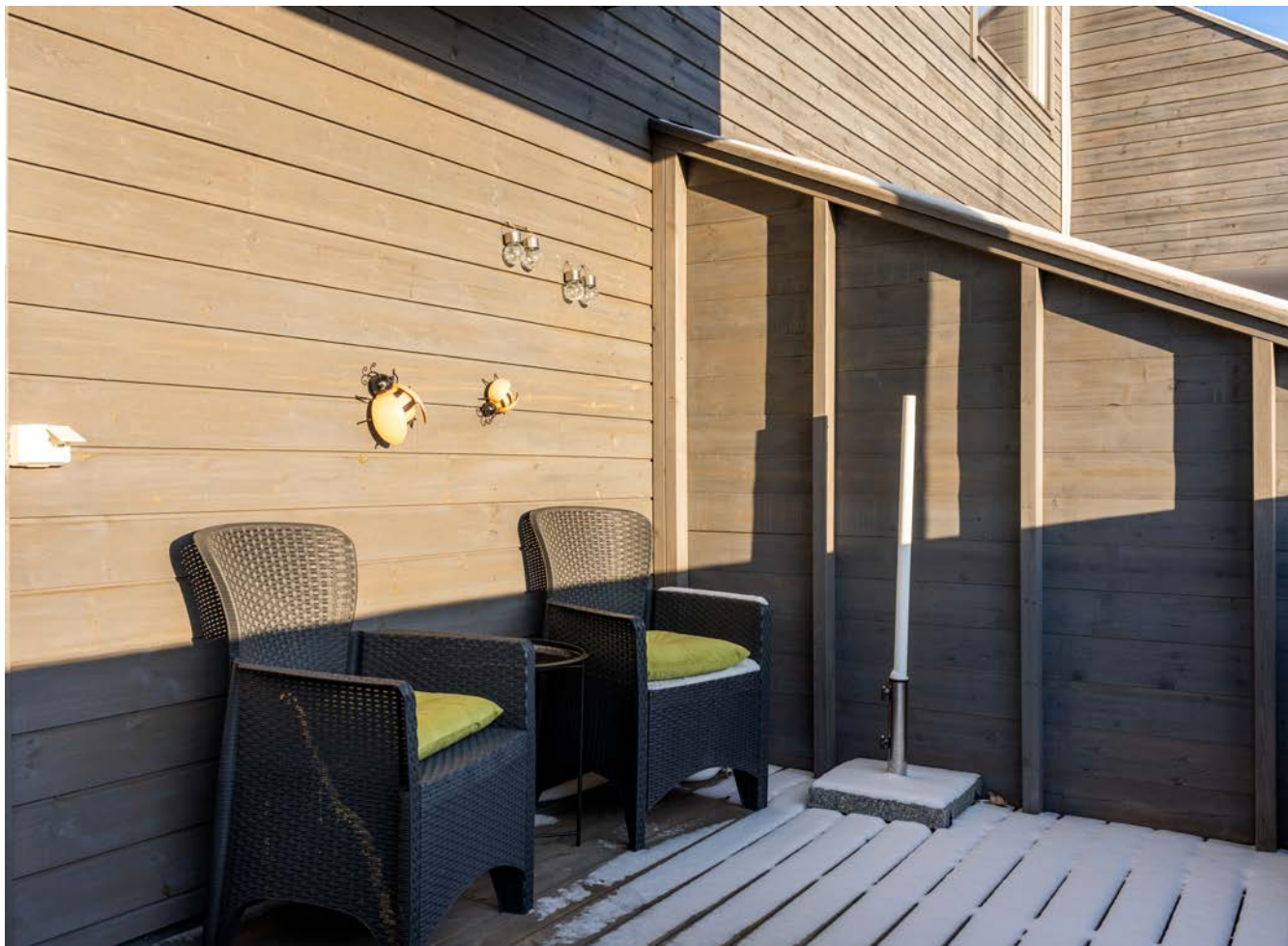
Stue



Kjøkkenen har nyere vask med spruteplate og nytt bløndebatteri. Komfyr, amerikansk kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger.



Fin inngjerdet terrasse med utg. fra stua. Tak over.



Stue/spisestue med utgang balkong. Balkongen har tett tak over.



Lekker helfiliset bad med varmekabler, ny dusj, ny baderomsinnredning og to ekstra sideskap. Badet ble renoverert 2011-2012.



Badet har ny dusj, opplegg for vaskemaskin, wc, spottskinne over speil, to ekstra sideskap og el. vifte.



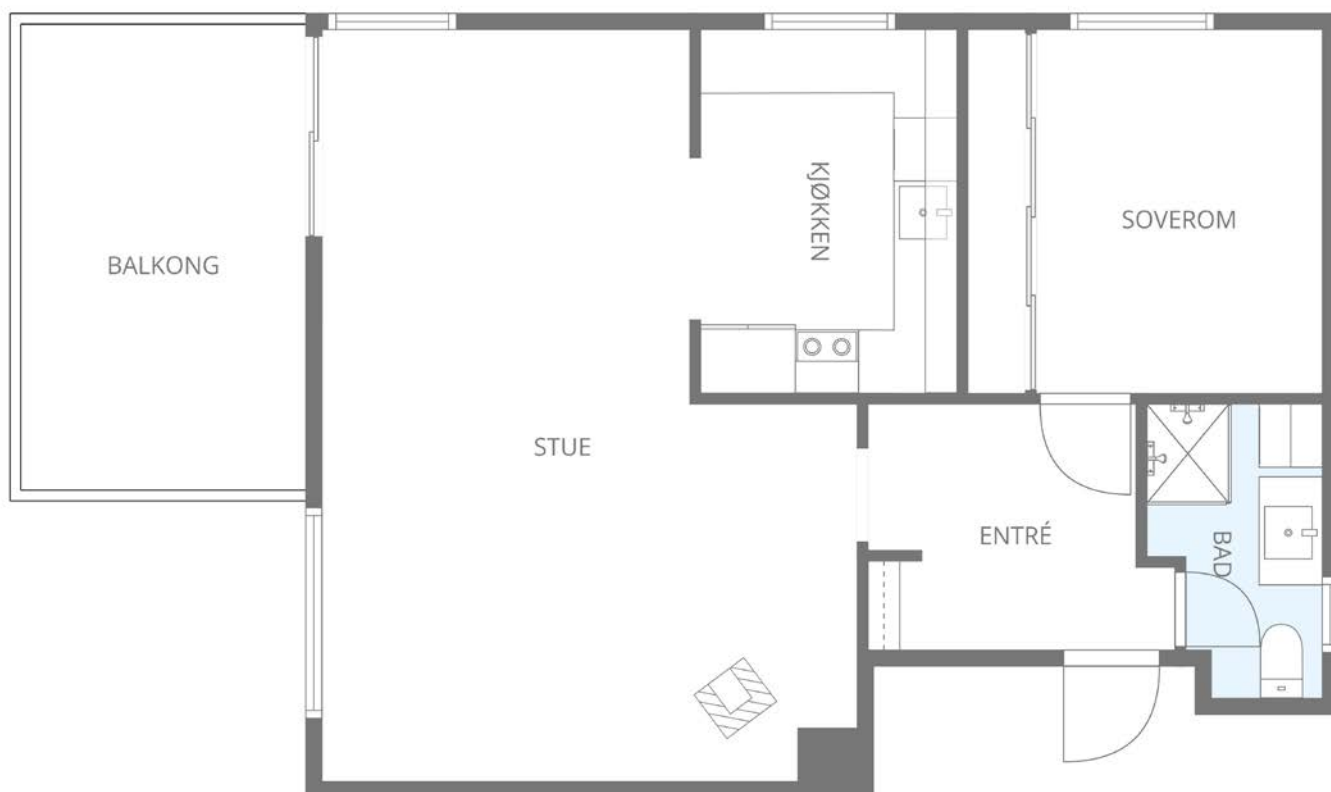
Dobbelt soverom med parkett, panelovn, rullegardin i vindu og stor plassmontert skyvedørgardserobe.



Inngang til gang med parkett på gulv, garderobeskap og terskelløs åpning til stue/kjøkken.



Gang

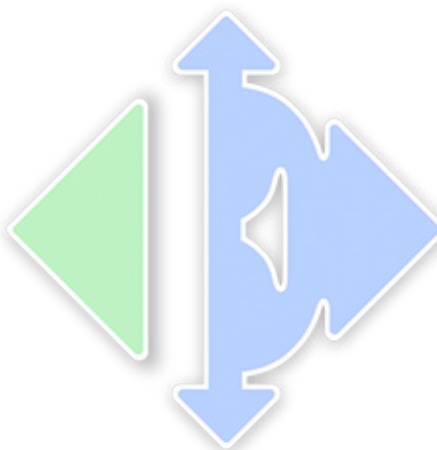


Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



## TILSTANDSRAPPORT

Rogalandgata 181  
5522 HAUGESUND



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 8 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 2 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Harald Ingebrigtsen**

Dato: 14/12/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**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 Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenværende 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:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

**EIENDOMSDATA:**

Matrikkeldata: Gnr:28, Bnr: 953

Hjemmelshaver: Lars og Brit Janne Tveitane

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 11

Byggeår: 1950

Tomt: m<sup>2</sup>

Kommune: HAUGESUND

**BEFARINGEN:**

Oppdragsgiver: Brit Janne Tveitane

Befaringsdato: 11.12.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsareal og opparbeidet felles hage.

**OM BYGGEMETODEN:**

Bygningen er trolig oppført på plasstøpt grunnmur, bindingsverk veggkonstruksjon i tre. Saltak teknet med takstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår som i bra stand. Det registreres ingen avvik som har umiddelbar hehov for utbedring.

Det registreres. noe knirk i etasjeskille

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:**

- Oppvarming:  
- varmepumpe  
- vedovn  
- varmekabler  
- elektrisk

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt

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

Leilighet har parkett på gulv. Malte veggoverflater og malte plater i tak.  
Baderom har fliser på gulv og vegg, malte 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:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 1 etg       | 57    |       |       | 12  | 57       |          |
| Loft        |       | 6     |       |     | 6        |          |
| Kjeller     |       | 18    |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 57    | 24    |       | 12  | 63       |          |
| SUM BRA     | 81    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Gang, bad, soverom, stue og kjøkken.

**BRA-e:**

Bod på loft og 3 boder i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:**

Dert er i tillegg til oppmålt areal, bod på loft som ikke er målbar pga skråtak. Boder i kjeller er medtatt i bruksareareal.

**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:****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 takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Harald Ingebrigtsen**

Byggmester og Takstmann

14/12/2025

Harald Ingebrigtsen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.  
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og malte plater i tak.  
 Rommet inneholder dusjhjørne, seksjon med servant, opplegg for vaskemaskin og toalett på sokkel.  
 Rommet er ventilert ved tilluft under dørblad og elektrisk vifte i vegg.

**Merknader:** Baderommet er ihht tidligere salgsoppgaver renoverert etter 2011(ref Eiendomsverdi)  
 Rommet fremstår som i bra stand med normale bruksmerker.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.  
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderommet har fliser på gulv.  
 Fall kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke løse fliser foretatt.

**Merknader:** Fliser fremstår som hele og i bra stand.  
 Det avdekkes ingen løse fliser.  
 Topp terskel 15 mm over sluk. Krav 25mm  
 Fall ikke ihht dagens krav og membran ikke trekt 15mm opp på terskel.  
 Ved manglende fall på gulv og utilstrekkelig sikring ved terskel, så er faren for at lekkasjevann kan trekke inn i tilstøtende konstruksjoner med påfølgende vannskader.  
 Bygningsdel må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes.  
 Beskrevne avvik ligger til grunn for vurdering.

**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.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

**Merknader:** Det antas at bad er renoverert i 2011-2012 ihht tidligere salgsoppgave.  
 Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på baderom om oppbygging og utførte arbeider.  
 Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.  
 Det er tatt fuktmåling i kjeller under vanninstallasjoner. Ingen avvik  
 Normal tid før utskiftning av membran under keramisk flis er 10-20 år.  
 Halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet og dette, samt manglende dokumentasjon på utførte arbeider ligger til grunn for vurdering.

## 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.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat.  
Noe integrerte hvitevarer.  
Servant med blandebatteri.  
Mekanisk avtrekk i ventilator.

**Merknader:** Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Normale bruksmerker ihht alder.  
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.  
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

**Merknader:** Boder i kjeller har noe fuktutslag på vegg og på gulv.

## 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.

Vinduer og dører i tre fra 2014, stuevindu fra 2025.  
2 lags glass i vinduer.

**Merknader:** Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, ingen avvik.  
Normalt vedlikehold og justeringer må påregnes.  
Det opplyses fra dagens eier om at det er borettslag/sameie som bekoster utbedringer/utskiftninger av vinduer etter behov

## 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.

Terrasse med utgang fra stue er oppført på søyler og av materialer av normalt god kvalitet.

**Merknader:** Terrasse fremstår som solid og i bra stand. Ingen unormale retningsavvik observeres.

## 6. VVS

### TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.  
 Boligen har sluk og avløpsrør i plast, støpejern i felles kjeller.

**Merknader:** Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.  
 Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

## TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder 167 liter lokalisert i bod i kjeller.

**Merknader:** Varmtvannsbereder fremsto som hel og i bra stand. Fungerte som tiltenkt

## TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Leilighet er ventilert via ventiler i yttervegg.  
 Elektrisk vifte på bad.  
 Mekanisk avtrekk i kjøkkenventilator.

**Merknader:** Inneklima fremsto som bra og leilighet som tilstrekkelig ventilert.  
 Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.  
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.  
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.  
 Kabler er tilstrekkelig festet.  
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

El. Anlegg: Sikringskap inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.  
 Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.  
 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.

**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:

##### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 er vurdert utifra manglende fall på gulv og utilstrekkelig sikring ved dørterskel. Dette kan ved en eventuell lekkasje gi vannskader i tilstøtende bygningsdeler. Bygningsdel må jevnlig overvåkes og tiltak vurderes

##### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurdert utifra at halvparten av bygningsdelens forventede levetid er overskredet, samt manglende dokumentasjon på utførte arbeider. Tiltak ikke påkrevd.

#### Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Eiendomsmegler A                                                    |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 01250364                                                            |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Lars Tveitane                                                       | Brit Janne Tveitane |
| Gateadresse                                                         |                     |
| Rogalandgata 181                                                    |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
| HAUGESUND                                                           | 5522                |
| 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                                                                  | 2023                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 2                   |
| Antall måneder                                                      | 9                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | If skadeforsikring  |
| 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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytta til ny dusj Satte inn ny seksjon sjøl

Arbeid utført av

Geir sirnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre 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

Beskrivelse

Felles for sameiet

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, tømrerarbeid 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

Utevegger tak vinduer Kvalmen prosjekt malt i 2024

Arbeid utført av

Signatur bygg og eiendom

- 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

Fin inngjerdet terrasse Sentralt Busstopp 50 meter

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 eiendomsmegleren 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lars Tveitane  | f919687fd90b7dbd8c8c3<br>905b078915771936282 | 09.12.2025<br>16:21:15 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Brit Janne Tveitane | 5e612ed166c132c2f9c6f52<br>a0926797c5284565a | 09.12.2025<br>16:19:22 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 01250364

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# HUSORDENSREGLER FINNÅSBYGG BORETTSLAG

Vedtatt av styret november 2019

## 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 hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

## 2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboere i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i borettslaget mellom 23.00 og 07.00

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl 23.00 varsles naboelilighetene i god tid. Varsling må skje enten ved lapp i postkasse oppheng på oppslagstavle i inngangspartiet, eller ved samtale. Generelle innlegg på Facebook/andre sosiale medier ansees ikke som nabovarsel.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboer. Og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås. Ved spesielle anledninger når slikt arbeid ikke kan unngås i helger, varsles naboer i god tid.

## 3. BRUK AV BOLIGEN OG TILKNYTTETE AREALER

Beboerne skal sørge for :

- At sin andel er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Cysterne og kraner må ikke stå og dryppe eller renne, for å forhindre unødig vannforbruk som belastes hvert hus (og ikke bare gjeldene andel). Andelseier kan pålegges å betale slike ekstra kostnader dette medfører borettslaget.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkelakker eller lignende i andelen samt i boligen i sin helhet. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon i sin andel.
- At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler og lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne is og snø fra denne.
- Banking av matter, risting av tepper gjennom åpne vinduer er ikke tillatt. Heller ikke fra balkonger i 2 etg av hensyn til beboere nedenfor i 1 etg.

Andelseier skal søke styret om tillatelse til å gjøre inngrep i fellesområder/yttervegger/utearealer som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe, ringeklokker eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av leiligheten til andre, jfr borettslagsloven §5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

Korttidsutleie som AirBnB er tillatt opp til 30 dager per kalender år under følgende forutsetninger:

- Styret skal informeres på forhånd om tidspunkt og datoer
- Alle andre beboere i bygning skal informeres på forhånd om tidspunkt og datoer.
- Husordensregler skal overholdes (særlig re ro etter kl 23.00) .
- Andelseier er ansvarlig for evtl skade/uforutsette utgifter for borettslaget
- Hvis nøkler til dører forlegges / mistes i forbindelse med utleie, må andelshaver selv erstatte disse.

Utleie av loft og kjeller boder er ikke tillatt.

#### 4. FELLESAREALER

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inkl felles utearealer. Oppganger og fellesrom må holdes rene og fri for oppbevaring av beboeres egne møbler/gjenstander som står i veien for andre. Trappevask og snømåking må deles rettferdig mellom andelshaver i hver bolig.

Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i kjellerrom.

Hager og uteområder tilhørende hvert hus må stelles og holdes vedlike av beboerne. Plen, buskas, hekker og trær må beskjæres regelmessig. Blomsterbed må lukes.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel kildesorteres i henhold til kommunevedtekter, og kastes i relevante avfallsdunker. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Vis hensyn, pappesker og lignende må legges sammen, slik at de ikke tar opp all plass i kontainerne.

Mat skal ikke legges ut til fugler og dyr, da dette vil tiltrekke seg rotter og mus.

Hovedinngangsdører anbefales å holdes låst til enhver tid, i hvert fall etter kl 23.00

Lys må slukkes etter bruk av loftsrom, og kjeller, inkludert vaskekjeller.

#### 5. KJØRING OG PARKERING

Parkering på borettslagets eiendom er kun tillatt for beboere og besøkende.

Parkering av kjøretøy uten registreringsnummer er ikke tillatt. Parkering av tilhengere, campingvogner eller lignende er heller ikke tillatt.

Borettslaget har rett til å kreve borttauing for bileiers regning hvis regler overtredes.

#### 6. DYREHOLD

Det er tillatt med kjæledyr i borettslaget under forutsetning av at styret og de 3 andre andelseier i hvert hus har gitt sitt samtykke. Styret kan tilbakekalle samtykke hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper for andre beboere. Beboere som har dyr skal sørge for at det ikke er til sjanse for andre, eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område.

#### 7. ANDRE BESTEMMELSER

Felles vaskerom må holdes rent, og ryddes etter bruk. Vaskekjeller må ikke brukes i tiden mellom kl 23.00 og kl 07.00 av hensyn til andre beboere.

Grilling på balkonger er tillatt, men vis hensyn og tenk på brannfare. Styret anbefaler at kun elektriske eller gassgriller brukes på balkonger. Kullgrill bør kun brukes på uteplass for andeler som ikke har balkong eller platting laget av trevirke.

#### 8. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

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

# VEDTEKTER

Finnåsbygg Borettslag,

Organisasjons nummer 984 493 371,

Vedtatt på generalforsamling 17.04.2018, sist endret på ekstraordinær generalforsamling 05.10.22.

## • INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1.1 Formål

1. Finnåsbygg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelshavere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

2. Borettslagets eiendommer består av 6 firemannsboliger i Odda gata 32 A, Odda gata 32B, Rogaland gata 181, Rogaland gata 183, Skeisvann veien 1, Skeisvann veien 3

## • Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- Finnåsbygg Borettslag ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.
- Forvaltningstjenester og forretningstjenester utføres av Haubo (Haugesund Boligbyggelag) på vegne av borettslaget. Haubo's revisor er DeLoitte.

## 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelshavernes antall skal være 24. Andelskapitalen skal være 66,000, fordelt på 24 andeler a kr 2,750. Fullt innbetalt og lydene på navn.
2. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2.2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen (leiligheten) kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere sameiere ikke bor i boligen (Leiligheten), jf. Vedtektenes punkt 4.2

- Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 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.
- 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.
- 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.
- Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til en ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

#### • FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett på andeler i borettslaget

## 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 4.1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig (leilighet) i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Borettslagets formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig. Eierne skal bruke boligen selv. Andeler i borettslag kan derfor ikke erhverves hvis hensikten er å leie ut.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen (leiligheten) til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseier skal behandle boligen (leiligheten), andre rom og annet areal med tilhørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten 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 (leiligheten). Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommene.
6. Det er eksklusiv bruksrett til bod/rom på loft for alle leiligheter i henhold til vedlagte skisser.
7. Det er tillatt å montere varmepumpe under følgende forutsetninger:

- A. Søknad skal sendes til styret og være innvilget før montasje påbegynnes. Styret skal anvisse plassering av utedel og røropplegg.
- B. Det skal benyttes godkjent varmepumpeinstallatør og elektroinstallatør ved montasje og reparasjon av varmepumpe.
- C. Varmepumpen skal vedlikeholdes og repareres dersom den støyer, og om nødvendig skiftes ut eller fjernes om reparasjon ikke lar seg gjøre.
- D. Varmepumpen skal monteres på bakkenivå.
- E. Alle kostnader forbundet med varmepumpen bæres av andelseier. Dette gjelder også om pumpen må midlertidig fjernes pga. vedlikeholdsarbeid i borettslaget.

#### 4.2 Bruksoverlatelse og rett til utleie

1. Med bruksoverlatelse menes først og fremst utleie, men det omfatter også andre former for overlatelse som for eksempel utlån eller bytte av leilighet. Opptak i husstand innebærer at en eller flere personer trer inn i en andelseiers husholdning. Det omfattes ikke av reglene om bruksoverlatelse.

2. Bruksovertakelse av hele boligen(leiligheten) krever alltid godkjenning fra styret, men adgang til å nekte godkjenning er begrenset til de tilfeller der bruksovertakelser er lovregulert. Styret plikter å behandle søknader og eventuelt gi avslag innen 30 dager etter mottatt søknad.

- Ved ønske om bruksoverlatelse i andre tilfeller enn de lovregulerte og vedtektsfestede kan styret nekte uten å ha noen saklig grunn for det eller uten å oppgi noen grunn for nektelser.

Utleievillkår er fastsatt i borettslagsloven §5-3 til §5-10. 3. Selv om andelseieren overlater bruken til en annen, har andelseier fortsatt de samme forpliktelser overfor borettslaget. Merk at fremleie av andel( leilighet) når andelseier har flyttet ut kan skje i inntil 3 år.

4. Blir bruken av boligen(leiligheten) ulovlig overlatt til andre, eller om vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget påberope at fortsatt bruksoverlateleser utgjør mislighold.

5. Andelshaver som bor i boligen selv (leiligheten), kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Merk at utleie av loftsrom og kjellerboder ikke er tillatt. Lofts og kjellerrom kan ikke brukes som ekstra soverom, dvs ikke sees på som beboelig del av boligen (leiligheten). Kan kun sees på som del av boligen dersom byggeforskrifter og bruksendring godkjent av myndigheter.

6. Kortidsutleie gjennom AirBnB og lignende ( og andelshaver ikke bor i leiligheten), er nå tillatt opp til 30 dager per kalender år ( jfr borettslagsloven §5.11 endret 01.01.2020) Styret har satt følgende forutsetninger for kortidsleie for at andre beborer i små boenheter i fire-mannsboliger skal føle seg trygge , da denne form for utleie vil være til sjanse for øvrige beboere:

Kortidsutleie som AirBnB er tillatt opp til 30 dager per kalender år under følgende forutsetninger: ( se husordens regler seksjon 3)

- Styret skal informeres på forhånd om tidspunkt og datoer
- Alle andre beboere i bygning skal informeres på forhånd om tidspunkt og datoer.

- Husordensregler skal overholdes ( særlig re ro etter kl 23.00 ) .
- Andelseier er ansvarlig for evtl skade/uforutsette utgifter for borettslaget
- Hvis nøkler til dører forlegges / mistes i forbindelse med utleie, må andelshaver selv erstatte disse.

## • VEDLIKEHOLD

### 5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen(leiligheten) og andre rom og annet areal som hører boligen(leiligheten) 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 m brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg/parkett, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og innvendige dører med karmer.
3. Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både fra og til egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal holde boligen(leiligheten) fri for insekter og skadedyr.
4. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
5. Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å sende melding til styret i borettslaget.
6. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§5-13 og 5-15.
7. Andelseiere i hver bygning har vedlikeholdsplikt for tilhørende hage og uteområde.
8. Andelseiere i hver bygning må sammen stå for innkjøp av lyspærer for fellesrom og skifting av disse, innkjøp av hageredskap, vaskeartikler ol. Som trengs for renhold av fellesrom og vedlikehold av utearealer.
9. Andelseieren har vedlikeholdsansvar og utskiftingsplikt for alle utbygg/påbygg og endringer av opprinnelig bygningsmasse som andelseier selv, eller tidligere eiere, har bekostet og/eller utført. Dette gjelder også alt som er/blir montert på boligen. Som eksempel nevnes, men ikke begrenses til, markise, varmepumpe, terrasse etc. Borettslagets ansvar for vedlikehold og utbedring av skader, gjelder kun den opprinnelige bygningsmassen.

### 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bygninger eller inventar som tilhører

borettslaget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2.Fellesrør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Unntaket er elektriske ledninger fra fellesrom som er trukket opp til hver andels sikringsskap. Dette vil være den gjeldende andelseiers ansvar. Borettslaget har rett til å føre nye installasjoner gjennom boligen(leiligheten) dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

- Dugnad

Styret bør sende ut varsel i god tid slik at andelseiere og beboere kan prioritere dette tidspunktet. Dugnad skal planlegges slik at det er mulig å bidra etter evne.

Deltagelse på dugnad må baseres på frivillighet, beboere kan ikke pålegges dugnadsarbeid, men styret har rett til å benytte fellesskapets midler for å kompensere for at beboere ikke møter opp på tillyste dugnader.

## 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, overlating av bruk og brudd på husordensregler.

- Pålegg om salg

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

- Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage

eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen (leiligheten) etter tvangsfullbyrdelsesloven 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 felleskostnadene som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### 7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran all andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

### 8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder er et år, for de andre medlemmene er to år.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen.

### 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 lovverk eller i vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Borettslaget har utarbeidet styreinstruks for styremedlemmer.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal godkjennes og eventuelt underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

styreleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre *mer enn* en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

3. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

4. Å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2, andre ledd.

5. Kjøp eller salg av fast eiendom

6. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

7. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

8. Andre tiltak som går utover 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 felleskap representerer borettslaget 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 andelseiere 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 styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder 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 fullmakt 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 er 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, fattes alle beslutninger 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. 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 avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§5-22 og 5-23.

#### 10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte og forretningsfører har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det er i forbindelse med virksomheten i borettslaget 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 borettslaget.

## 11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVENE

### 11.1 Vedtektsendringer

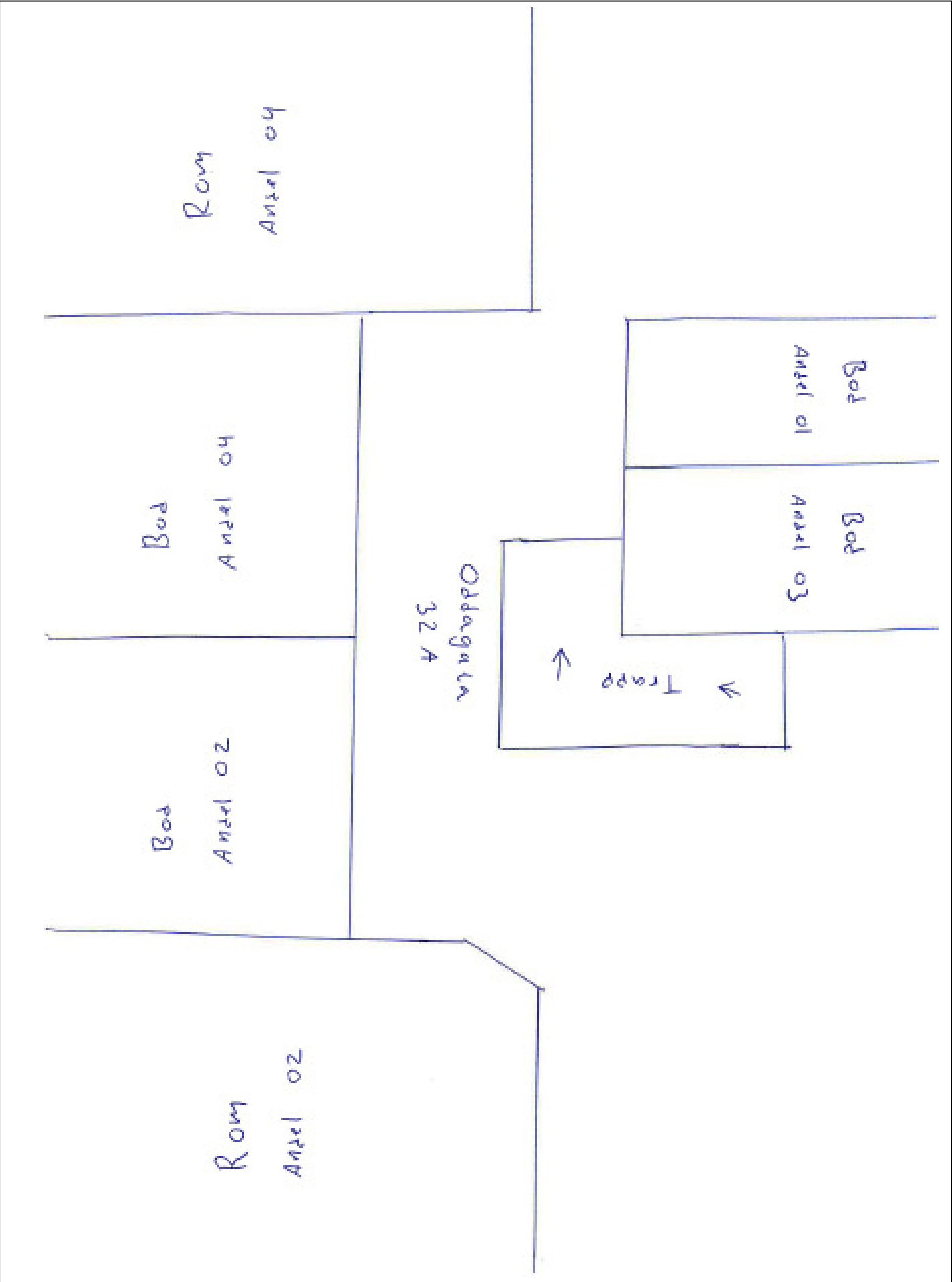
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

### 11.2 Forholdet til borettslagslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag.

( Borettslagslova ) 06 juni 2003, nr. 39.

Eksklusiv bruksrett til rom/bod på loft er fordelt på andelsnr. 1 – 24 i henhold til vedlagte skisser.



Rom  
Anel 05

Rom  
Anel 06

Bod  
Anel 06

Bod  
Anel 05

Bod  
Anel 08

Odagala  
32 B

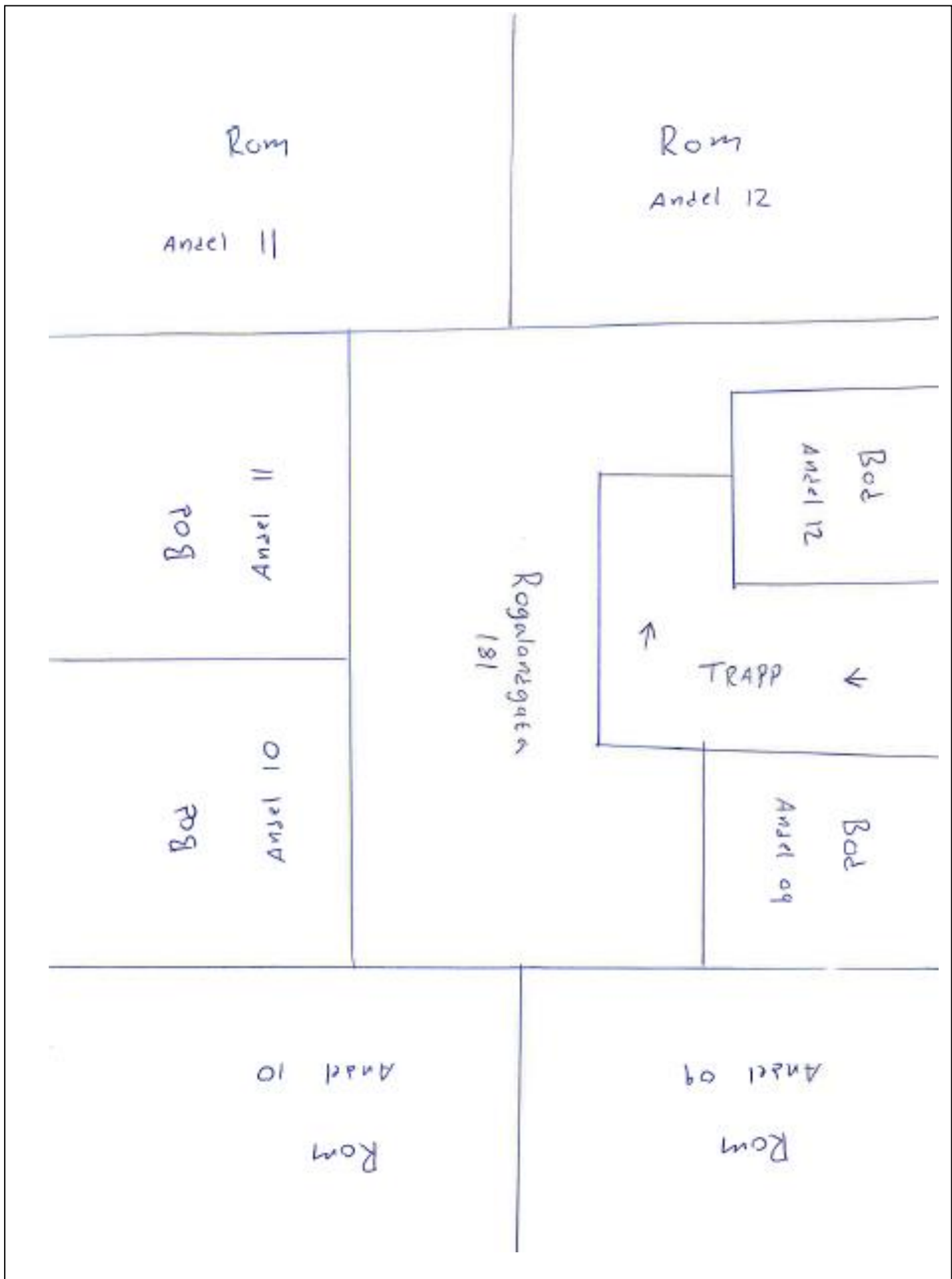
Trapp  
→



Bod  
Anel 07

Rom  
Anel 07

Rom  
Anel 08



Rom  
Anzahl 13

Rom  
Anzahl 15

Bod  
Anzahl 3

Bod  
Anzahl 14

Bod  
Anzahl 15

→  
Trapp

Regalungsga  
831

Bod  
Anzahl 16

Rom  
Anzahl 16

Rom  
Anzahl 14

Rom  
Andel 18

Rom  
Andel 19

Bod  
Andel 18

Bod  
Andel 19

Bod  
Andel 17

Skeisvamsvegen

Trapp

Rom  
Andel 17

Rom  
Andel 20

Rom

Andel 23

Rom

Andel 24

Bod  
Andel 23

Bod  
Andel 21

Skeisvannsvegen 3

Bod  
Andel 24



Trapp



Bod  
Andel 22

Andel 22

Rom

Andel 21

Rom



Haugesund kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 28/953  
Adresse: Rogalandgata 181  
Utskriftsdato: 09.12.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

# 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.

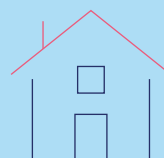
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
|---------------------|----------|

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Seksjonert eiendom/<br>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 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.



## ROGALANDGATA 181, 5522 HAUGESUND

Gnr. 28, Bnr. 953, andelsnr. 11 i Finnåsbygg Borettslag med orgnr. 984493371 i Haugesund kommune.  
Oppdragsnr: 01250364 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