



Rogalandgata 75G, 5522 HAUGESUND



Prisantydning
2 250 000,-

HAUGESUND

Sentralt - Lys og tiltalende leilighet
over 2 plan. Lekkert bad (10/2024). 2
soverom, stuer. Sørvendt solrik
terrasse

BRA-i/BRA Total: 84/93 m² / Tomt: 8098.7m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1951



Stor og god stue. Utgang til sør øst vendt balkong. Flott peisovn



Deilig med peiskos på de kalde dagene eller generell oppvarming. Masse ved i kjellerbod følger med

Nøkkelinfo

Adresse: Rogalandgata 75G, 5522 HAUGESUND
Nåværende eier: Kristine Himle
Matrikkelnummer: Aksjenr 1 i Rogalandsgaten 75 AS på Gnr. 31, bnr. 232 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260025
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak: Fred Lippens Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Aksjeleilighet
Byggeår: 1951
Bra total: 93m²
BRA-i: 84 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 2
Energimerke: Gul E
Tomtestørrelse: 8098.7m²
Eierform: Aksje

Parkering: Det er parkering utenfor boligen. Utgangspunktet er det plass til en bil per bolig. Det er også parkeringplasser for gjester.





Perfekt plass å nyte morgenkaffen



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 250 000

Fellesgjeld

Kr 50 223 per 11.02.2026

Totalpris

Kr 2 300 223

Omkostninger

Kr 11 838

Eierskiftegebyr Vestbo kjøper Kr. 2 938,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 8.900,-

Totalt inkl. omk.

Kr 2 312 061

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 900

Andel fellesformue

Kr 28 193

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 702 012,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien. Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

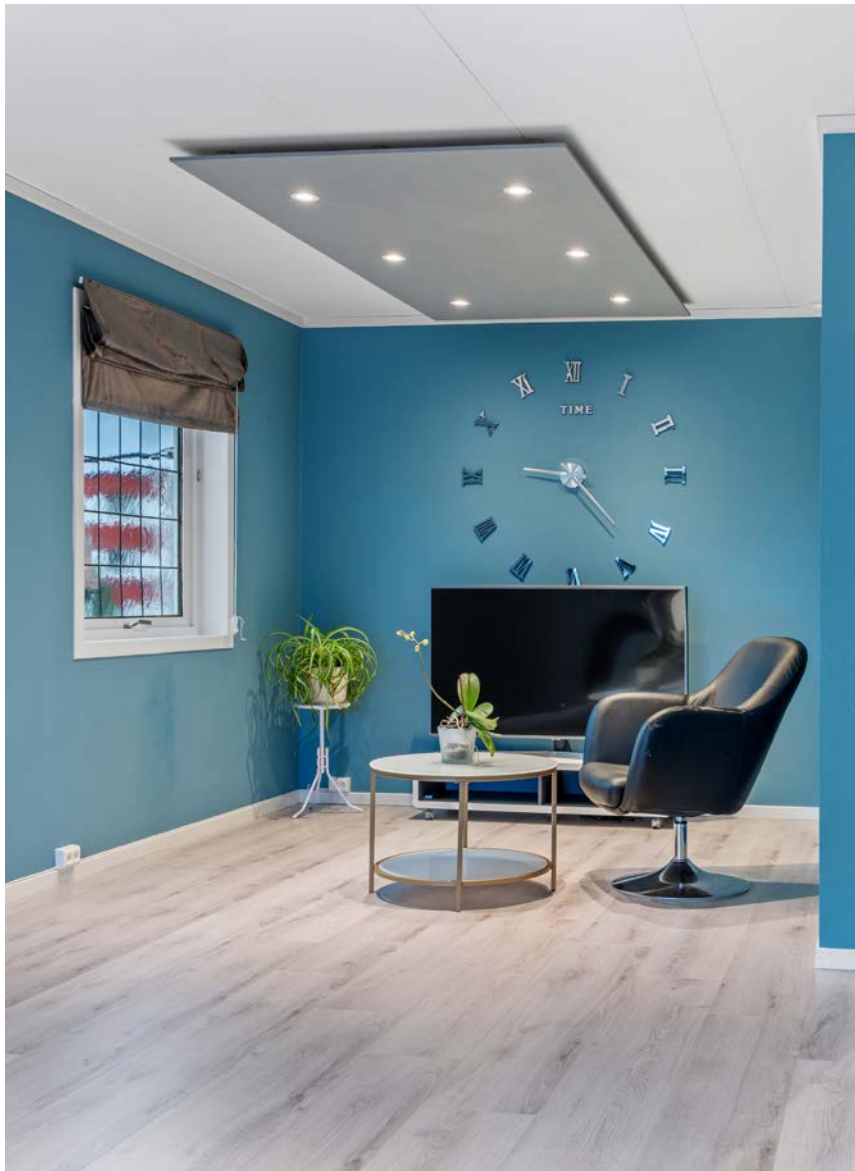
Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

Sentralt - Lys og tiltalende leilighet
over 2 plan. Lekkert bad (10/2024).
2 soverom, stuer. Sørvendt solrik
terrasse

Beskrivelse

Velkommen til Rogalandgata 75 G. En lys og tiltalende 4-roms aksjeleilighet i 2. etasje og loft. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Lekkert spa bad fra oktober 2024 med badekar, vegghengt toalett, downlights og varmekabler. Skikkelig luksusfølelse med denne materialbruken. Må oppleves :) Kjøkken har god skap og benkeplass. Klassisk hvit innredning. Romslig stue med flott peisovn. Nedsenket himling i hver ende av stuen med innebygde downlights. Utgang til sør øst vendt terrasse. Del av stuen kan enkelt gjøres om til et soverom nr. 3. Romslig hovedsoverom med skaplass. Tidligere soverom nr. 2 er gjort om til trapperom med innvendig trapp til loft. Rommet kan ypperlig brukes til f.eks kontor. Loftsetasjen består av loftstue og et soverom. Loftsbod og kjellerboder. Sentral beliggenhet.

Innhold

Velkommen til Rogalandgata 75 G. En lys og tiltalende 4-roms aksjeleilighet i 2. etasje og loft. Inneholder entre/gang med garderobeplass. Lekkert spa bad fra oktober 2024 med badekar, vegghengt toalett, downlights og varmekabler. Skikkelig luksusfølelse med denne materialbruken. Må oppleves :) Kjøkken har god skap og benkeplass. Klassisk hvit innredning. Romslig stue med flott peisovn. Nedsenket himling i hver ende av stuen med innebygde downlights. Utgang til sør øst vendt terrasse. Del av stuen kan enkelt gjøres om til et soverom nr. 3. Romslig hovedsoverom med skaplass. Tidligere soverom nr. 2 er gjort om til trapperom med innvendig trapp til loft. Rommet kan ypperlig brukes til f.eks kontor. Loftsetasjen består av loftstue og et soverom. Det er i tillegg et lite areal og loftsbod som er tilgjengelig fra fellestrapp. 2 egne boder i kjeller, samt felles vaskerom, sykkelbod m.m.

Bygningsinformasjon

Bygningen er trolig oppført på grunnmur av betong. Bindingsverk veggkonstruksjon i tre. Tak tekket med betongpanner. Se for øvrig vedlagte rapport fra takstmann.

Takstmann har under sin befarng ikke gitt noen elementer TG2 eller TG3.

Areal

BRA - i: 84 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 93 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 9 m² Kjellerboder

2. etasje
BRA-i: 68 m²

3. etasje
BRA-i: 16 m²

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Det er kabel-tv og bredbånd via Altibox inkludert i felleskostnaden.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger handelen. Det gis av selger ingen garanti på disse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.03.1951.

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.

Oppvarming

Peisovn og varmepumpe i stuen. Varmekabler på bad. For øvrig elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Badet er bygget opp i sin helhet i oktober 2024 via Vestbo.
 4. Alt av gamle kobberrør er byttet ut til rør i rør.
 6. Lekkasje i sinkplate på taket i 2024. Utbedret via Vestbo.
 8. Sprekk i utvendig mur.
 11. Ved strømutfall og jordfeil i anlegget, ble det avdekket varmgang/brudd i koblinger/ledninger i takpunkt i gang. Det ble byttet ut skadete ledninger i eksisterende trekkerør, og koblingsklemmer i takpunkt. Isolasjonsmotstand, ble etter reparasjon, målt til 100 megohm. Helgevold Elektro.
 13. Er ein felles parkeringsplass for borettslaget der ein kan lada elbilar.
 16. Ref pkt 6.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Rogalandsgaten 75 AS

Organisasjonsnummer

932 942 380

Forretningsfører

Vestbo avdeling Haugesund

Lånebetingelser fellesgjeld

Betingelser på fellesgjeld:

Lånenummer: 16364477027, Dnb Nor Bank Asa, Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.02.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 11.02.2026: 1 534 251

Andel av saldo: 50 224

Første termin/første avdrag: 03.11.2021 (siste termin 03.11.2039)

Kommentar fellesgjeld

I generalforsamling 2025 ble det vedtatt å ta opp et lån på kr. 500 000,- for å styrke likviditeten (dette lånet er ikke tatt opp per 12.02.2026, men ved samme fordelingsnøkkel som det andre lånet, vil dette utgjøre ca kr. 16 350,-). Det ble også vedtatt at styret har fullmakt til å ta opp lån på opptil kr. 2 500 000,- ved behov for å dekke opp eventuelle uforutsette ting (dette er ikke effektuert, meglers anmerkning).

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

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

Dyrehold

Konferer megler ang. Regler for dyrehold.



Området

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8098.7 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Haugesund. Her har en gangavstand til sentrum og byens fasiliteter. Kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehager, idrettsanlegg, turområder, Haugesund sykehus, høyskolen, treningssenter m.m. Gode bussforbindelser et steinkast unna.

Adkomst

Se kartløsningen på [finn.no](https://www.finn.no) for nøyaktig beskrivelse.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kun fysiske personer kan kjøpe leiligheten.

Ved i kjellerbod følger med i handelen.

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

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 bygningssakkyndig 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.

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 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 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, befarng av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Provisjon kr. 23 000,-
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

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 12.02.2026

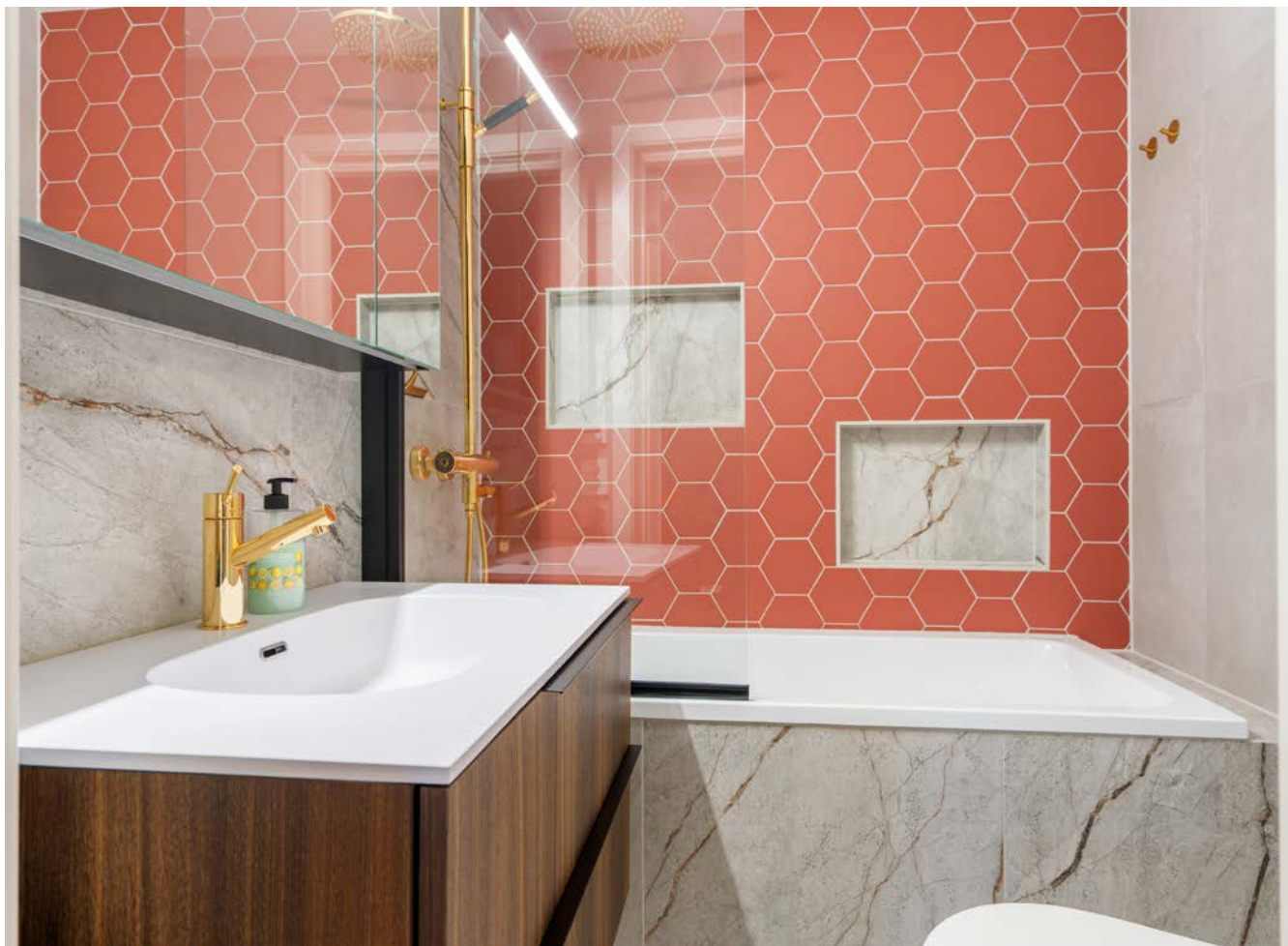




Klassisk og tidløst kjøkken med god skap og benkeplass



Integrert komfyr og platetopp. Lekker ventilator. Godt med stikk til kjøkkenutstyr



Lekker spa bad fra oktober 2024. Skikkelig luksusfølelse med denne materialbruken. Må oppleves :)



Gull er og blir luksus :)





Romslig hovedsoverom med god skaplass



Garderobe i gangen. Tidligere soverom brukt som trapperom. Supert som kontor

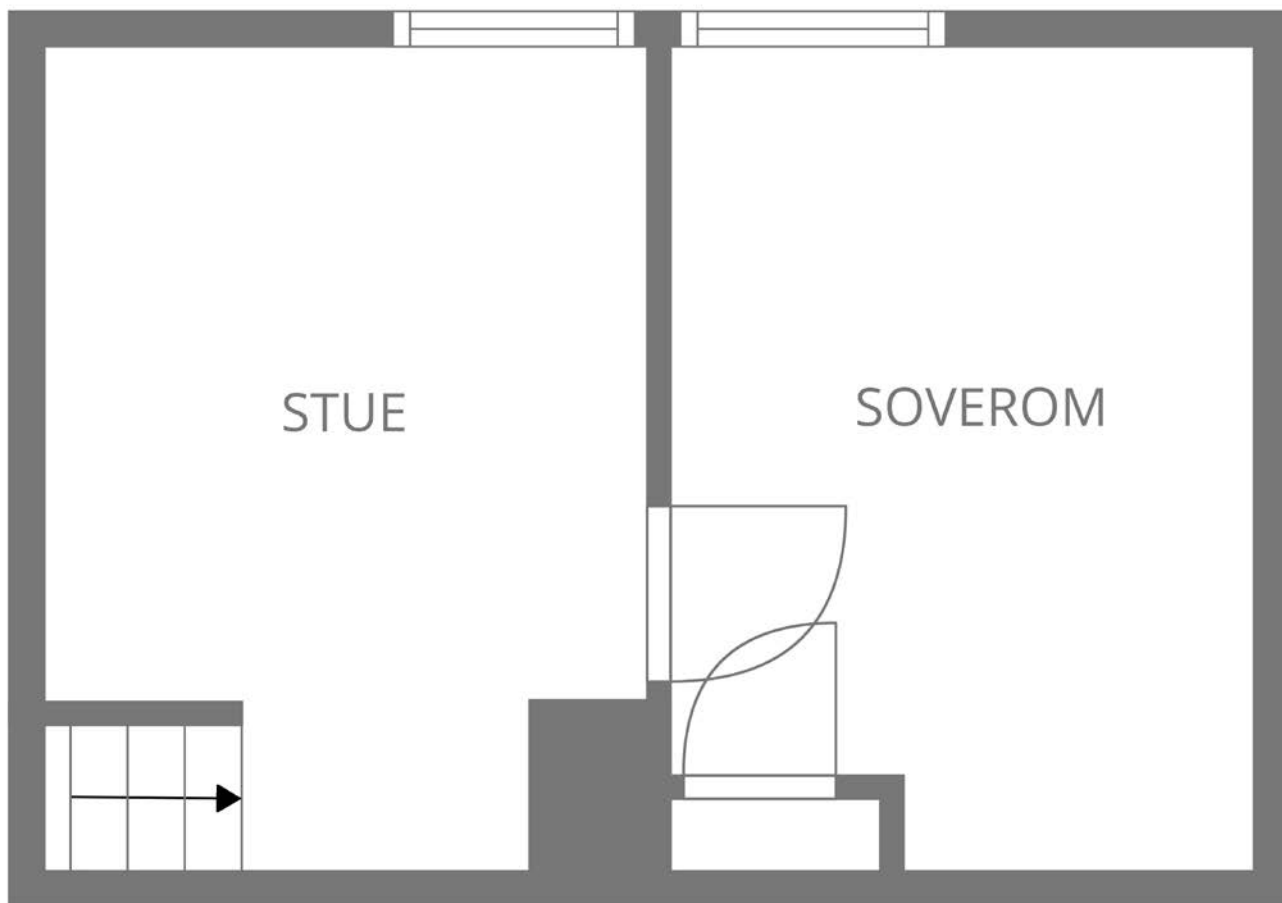


Hyggelig soverom på loft



Koselig liten loftstue i tilknytting til soverommet





VESTBRIS

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.



Innredning på loft





Kun 10 minutters rusletur så er du på rådhusplassen





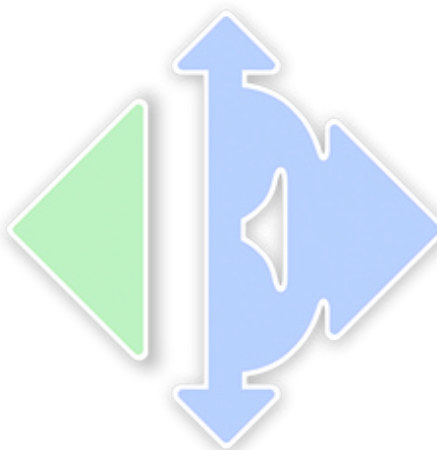
I protokoll fra generalforsamling er planen å male dette huset utvendig i 2026



Sikkerheten tas på alvor med gode rømningsstiger fra begge soverom

TILSTANDSRAPPORT

Rogalandgata 75G
5522 HAUGESUND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 11/02/2026

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 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:

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:31, Bnr: 232

Hjemmelshaver: Kristine Himle

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 1

Byggeår: 1951

Tomt: m²

Kommune: HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:

Befaringsdato: 11.2.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning.
Parkering på felles parkeringsområde på baksiden av bolig.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra teknisk stand. Det registreres noe skjevheter og avvik som følge av alder, men fremstår som pent oppusset og velholdt. 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 dokumentasjon på bolig utover kvitteringer på utført arbeid på badrom.

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

Leilighet har laminat og parkett på gulv, slette malte vegger og malte/folierte plater i tak.
Badrom har fliser på vegg og gulv.

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 målereglerne 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	68			7
Loft	16			
Kjeller		9		
SUM BYGNING	84	9		7
SUM BRA	93			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

2 etasje:

Gang, soverom, kjøkken, stue og bad.

Loftsetasje:

Soverom og stue.

BRA-e:

2 boder i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Areal oppmålt med laser. Gulvareal på loft avviker med oppmålt areal pga skråtak.

Det er i tillegg til oppmålt areal, bod på loft som ikke er målbar ihht dagens regelverk.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det registreres en del skjevheter i bjelkelag, samt avvik i skjøter på laminatgulv. Dette som følge av alder og byggemåte.

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad.

Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon.

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristine Himle

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

11/02/2026

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 avvik på skjøter og underkant av plater.
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/folierte plater i tak.
Rommet ble totalrenovert i 2024
Rommet inneholder seksjon med servant, vegghengt wc og badekar med glassvegg og dusjbatteri.
Rommet er ventilert via tilluft under dørblad og elektrisk vifte i tak.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

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

Baderom har fliser på gulv.
Tilstrekkelig fall kontrollert med laser.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
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.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Synlig sluk under badekar. Membran synlig under klemring.
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 ikke boret hull for fuktmåling, da installasjoner er av så ny dato at dette ikke ville være hensiktsmessig. Områder i fuktutsatte områder er kontrollert med fuktindikator. Ingen avvik.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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 innredning med benkeplate i laminat.

Noe integrerte hvitevarer.

Servant med blandebatteri.

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. 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.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører i tre fra ulike årstall. Det registreres datostemplinger i vinduer fra 2000- 2014
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og ytterdører i boligen, Ingen avvik.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leilighet har terrasse med nyere sarnafiltekkning og rekkverk i tre.
Terrasse og tekkning fremstår som i bra stand.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Leilighet har vann og avløpsrør i plast.
Fordelerskap vannrør lokalisert i bad.
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.
Det er kun skiftet rørsystem inne i leiligheten.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert på loft. Varmtvannsbereder fremsto som hel og i bra stand.
Bereder er plassert oppi et romslig kar som lekkasjesikring. Løsning oppgis som utført av rørlegger.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

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

Leilighet er ventilert via klaffventiler i yttervegger.
Mekanisk avtrekk i ventilator og elektris vifte på bad.
Inneklima fremsto som bra på befaringstidspunkt og boligen som tilstrekkelig ventilert.
Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

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

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

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260025	

Selger 1 navn	
Kristine Himle	

Gateadresse	
Rogalandgata 75G	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5522

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01260025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var sprekker i flisene på golvet på badet før eg pussa opp. Men badet vart pussa opp heilt frå grunn av i oktober 2024.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vestbo har hatt alt av annsvar for oppussing av bad.

Arbeid utført av

Vestbo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Heile badet vart rive til skjelettet og bygd opp frå botn av.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fiksa opp alt av vatn og avløp på badet og byta kobberørør til kjøkkenet til nye plastrør.

Arbeid utført av

Vestbo

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

Beskrivelse

Var ein lekkasje i sinkplate på taket attemed pipe i november 2024. Men vestbo har fixsa dette.

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

Beskrivelse

Er sprekk i mur utforbi. (kjellar)

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ved strømutfall og jordfeil i anlegget, ble det avdekket varmgang/brudd i koblinger/ledninger i takpunkt i gang. Det ble byttet ut skadete ledninger i eksisterende trekkerør, og koblingsklemmer i takpunkt. Isolasjonsmotstand, ble etter reparasjon, målt til 100 megohm.

Arbeid utført av

Helgevold Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Er ein felles parkeringsplass for borettslaget der ein kan lada elbilar

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

Var lekkasje i tak ved skorsteinen. Vestbo fiksa dette.

Arbeid utført av

Vestbo

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

Beskrivelse

I frå 2027 vil nok felleskostnadane stiga dersom kommunale avgifter og eigendomsskatt stiger.

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Var lekkasje i vask på toalettet i fellesareal på loftet. Det er fiksa av Vestbo.

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
Kristine Himle	90874dc68b3cbfed70ff9 49c74c024e5e85f03bc	28.01.2026 15:20:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260025

- 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>

VEDTEKTER
FOR
ROGALANDSGATEN 75 A/S

- § 1. Selskapets navn er Rogalandsgaten 75 A/S. Selskapets forretningskontor er i Haugesund.
- § 2. Selskapets formål er oppføring og drift av 8 firemannsboliger.
- § 3. Selskapets aksjekapital er på kr. 107.200,- fordelt på 32 aksjer à kr. 3.350,- fullt innbetalt og lydende på navn.
- § 4. Kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Overdragelse kan bare finne sted til kjøper eller annen erverver som skal tilflytte den tilsvarende leilighet.

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

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

- § 5. Selskapet kan ikke inngå kontrakt med noen av sine tillitsmenn som funksjonærer som entreprenør, grunnselger, leverandør, sakfører, arkitekt eller på tilsvarende måte kontrahere med dem som har gitt lån til selskapet.
- § 6. Hver aksje gir leierett til en av selskapets leiligheter.

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

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

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

Styrets leder velges av generalforsamlingen.

§ 8. Selskapets ordinære generalforsamling skal behandle:

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

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

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

Haugesund, 28.03.2012

Husordensregler for Rogalandsgaten 75 AS

sist endret 4.4.2022

1. Formål og omfang

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

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

2. Regler om ro i leiligheter og på boligaksjeselskapets område

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

Oppussing av våtrom skal utføres av offentlige godkjent foretak og i henhold til gjeldende lovverk. Søknad om oppussing av våtrom skal sendes til styret i god tid.

Det skal også søkes til styret om man har behov for å gjøre om på infrastruktur til rørsystem i bærende konstruksjoner og fellesareal.

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

Fellesdør låses om kvelden.

5. Parkering

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

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

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

7. Brannvern

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

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

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

8. Brudd på husordensreglene

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

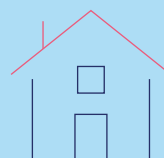
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

ROGALANDGATA 75G, 5522

Gnr. 31, Bnr. 232 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260025 Fred Lippens, +47 905 59 049

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