



Sakkastadvika 5, 5538 HAUGESUND



Prisantydning
6 890 000,-

HAUGESUND

SOLSIDEN - Fantastisk 5-roms
utsiktsleilighet - Høy standard/
planløsning- Garasjanlegg (2 biler)

BRA-i/BRA Total: 136/136 m² /
Tomt: 11635.2m²
Antall soverom: 4 / Byggeår: 2014



Sitter i stuen og får følelsen av å være på båt



Følelsen fortsetter

Nøkkelforo

Adresse: Sakkastadvika 5, 5538 HAUGESUND
Nåværende eier: Hans Raymond Haaland og Heidi Anfinsen
Matrikelnummer: Gnr. 36, bnr. 662, snr. 24 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260104
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Hugo Wee Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2014
Bra total: 136m²
BRA-i: 136 m²
Antall soverom: 4
Etasje: 4
Energimerke: Rød D
Tomtestørrelse: 11635.2m²
Eierform: Eierseksjon

Parkering: 2 plasser i garasjeanlegg. U1 med tilhørende bod og ekstra plass i U2. Ellers stor og god gjesteparkering.





Utsnitt stue og spisestue og kjøkken helt i bak-kant



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 890 000

Omkostninger

Kr 185 740

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing skjøte kr. 545,-

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 11.900,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 7 075 740

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 913

Felleskostnader inkluderer

Utvendig forsikring/vedlikehold, Altibox og 2 parkeringsplasser. Det foreligger plan om utbedringer utvendig som det tas opp lån til og som vil føre til en andel fellesgjeld og som da fører til økning stipulert til ca 500 kr. pr måned +/- følge selger. Se vedlagt sak til årsmøte som ble vedtatt 27.04.26, for mer info.

Kommunale avgifter

Kr 17 064 per 2025

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk.

I tillegg kommer renovasjon til HIM på kr. 3796,- pr. år.

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 1 722 500,- når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Beskrivelse av bolig

SOLSIDEN - Fantastisk 5-roms
utsiktsleilighet - Høy standard/
planløsning- Garasjanlegg (2
biler)

Beskrivelse

Velkommen til Solsiden, en herlige leilighet v/Karmsundet. Leiligheten fremstår med høy standard og en innvendig planløsning som faller i smak. Det er bl.a. 4 soverom hvorav ett med garderoberom og bad. I tillegg er det eget vaskerom, bad, HTH-kjøkken med utvidet seksjon med integrerte kvalitets-hvitevarer, bl.a. kaffemaskin, stort vinskaf, varme og vacuum-skuff og kombinert micro/stekeovn. Spisestue, og stue m/dekorativ gasspeis, innlagt varmpumpe og utgang til vestvent terrasse. Nydelig utsikt. Flotte uteområder og garasjeanlegg med 2 tilhørende plasser hvorav en med elbil-lader og bod. I tillegg god gjeste-parkering like bortenfor inngangen. Dette er en sjelden stor leilighet som passer for de som trenger litt plass og samtidig trenger litt ekstra plass til tider. Velkommen til visning!

Innhold

4 etg: gang, bad, vaskerom, 4 soverom hvorav en "Suite"(hovedsoverom m/garderoberom og bad), stue, spisestue og kjøkken. Rom v/inngangsparti for sameiet, utslagsvask og tralle som kan lånes. I U1 er det garasjeplass m/elbil-lader og bod og ekstra parkeringsplass i U2. Det er også felles sykkelparkering i U1 samt søppelrom.

Standard

Høy standard med 2 flotte bad, gasspeis, parkett på gulv, varmpumpe og kjøkkenseksjon med utvidet kvalitets-hvitevarer med integrert kaffemaskin, stort Temptech vinskaf, kombi micro/stekeovn, varmskuff og vacuumskuff. Motorstyrt solskjerming.

Areal

BRA - i: 136 m²
BRA totalt: 136 m²
TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje
BRA-i: 136 m²

TBA fordelt på etasje

4. etasje
20 m²

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Hvitevarer

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.01.2016.



Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut, med iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

Oppvarming

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

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Solsiden

Organisasjonsnummer
913979761

Forretningsfører
Vestbo avdeling Haugesund

Kommentar fellesgjeld

Pr. dags dato er det ikke andel fellesgjeld på denne seksjon. Men i forbindelse med vedtatt utbedring av fasader så vil sameiet ta opp lån for å finansiere dette. En vil da få en andel av denne fellesgjeld lik sameiebrøk som vil følge andel og betjenes gjennom økte månedlige fellesutgifter.

Dyrehold

Iht. husordensregler er det tillatt med ett dyr (hund eller katt) pr. leilighet.



Området

Tomt/beskaffenhet

Flott rekreasjonsområde, parklignende fellesområde, gjesteparkering og trapper til sjø for bading.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11635.2 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i søre bydel med kort avstand til butikk, flotte turområder i Jomfruvegen og til Oasen Storsenter.

Adkomst

Følg Salhusvegen sørover og passer Toyota. Forsett bort og nedover og "Solsiden" ligger på høyre side v/innkjøring til Jomfruvegen. Parker på gjesteparkeringen å gå rett bort til nr 5. Heis opp til toppetasjen.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Ny eier må tegne Norgespris hvis ønskelig. Eier har så lavt forbruk at de ikke har sett nødvendighet med dette.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 kjøper 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.

Det er lovbestemt panterett til sameiet for forfalt fellesutgifter. Det gjøres oppmerksom på at det kun er anledning til å erverve to seksjoner i sameiet iht. Lov om eierseksjoner § 23.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolliltak 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.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Disse har fulgt med fra hovedbruket:

15.09.1937 - Dokumentnr: 1552 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2001 - Dokumentnr: 5593 - Jordskifte

Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2007 - Dokumentnr: 606684 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:15

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2012 - Dokumentnr: 19765 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:15

Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1041096 - Bestemmelse om båt plass

Rettighetshaver: Enter Sjøsiden AS

Org.nr: 914 452 031

Bestemmelser om rett til å kjøpe båtplasser

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om at bobestyrer representerer rettighetshaver er slettet. Rettet etter tingl. § 18. 12.11.2015 BRN

Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

Transport av rettighetshaver

Fra: Jonas Og Kristine Helgelands Dødsbo

Løpenr: 13485569

Til: Enter Sakkestad AS

Org.nr: 998 739 284

Transport av rettighetshaver

Fra: Enter Sakkestad AS

Org.nr: 998 739 284

Til: Enter Sjøsidan AS

Org.nr: 914 452 031

27.03.2014 - Dokumentnr: 253634 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:4

Gjelder også fremtidige fradelte parseller

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2014 - Dokumentnr: 253634 - Erklæring/avtale

Allmenheten har bruksrett til gang-og sykkelsti

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:662

Gjelder denne registerenheten med flere

Disse er etablert etter seksjonering:

27.10.2016 - Dokumentnr: 989684 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:35 Bnr:15

Bestemmelse om gjesteparkering

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2014 - Dokumentnr: 338397 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 140/9692

27.10.2016 - Dokumentnr: 990409 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:15

Bestemmelse om gjesteparkering

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Hugo Wee
Daglig leder
hugo@em-a.no
Tlf: 928 06 411

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 28.04.2026





Del av kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer. Ny Miele oppvaskmaskin.



Kostbar ekstra-seksjon med integrerte hvitevarer. Varmeskuff, vacumskuff, kaffemaskin, stort vinskap og micro/stekeovn.



Kjøkkenbord/spisebord i lyse omgivelser.



Gjennomgående leilighet med lys og Karmsundet inn.



Hovedsoverom inn til garderobesrom og videre til bad



Utsnitt bad m/rikelig med skaplass.



Soverom 2 eller "Boost-treningsrom"



Soverom 4



Soverom 3



Bad 2



Del av terrasse me lè mot nord



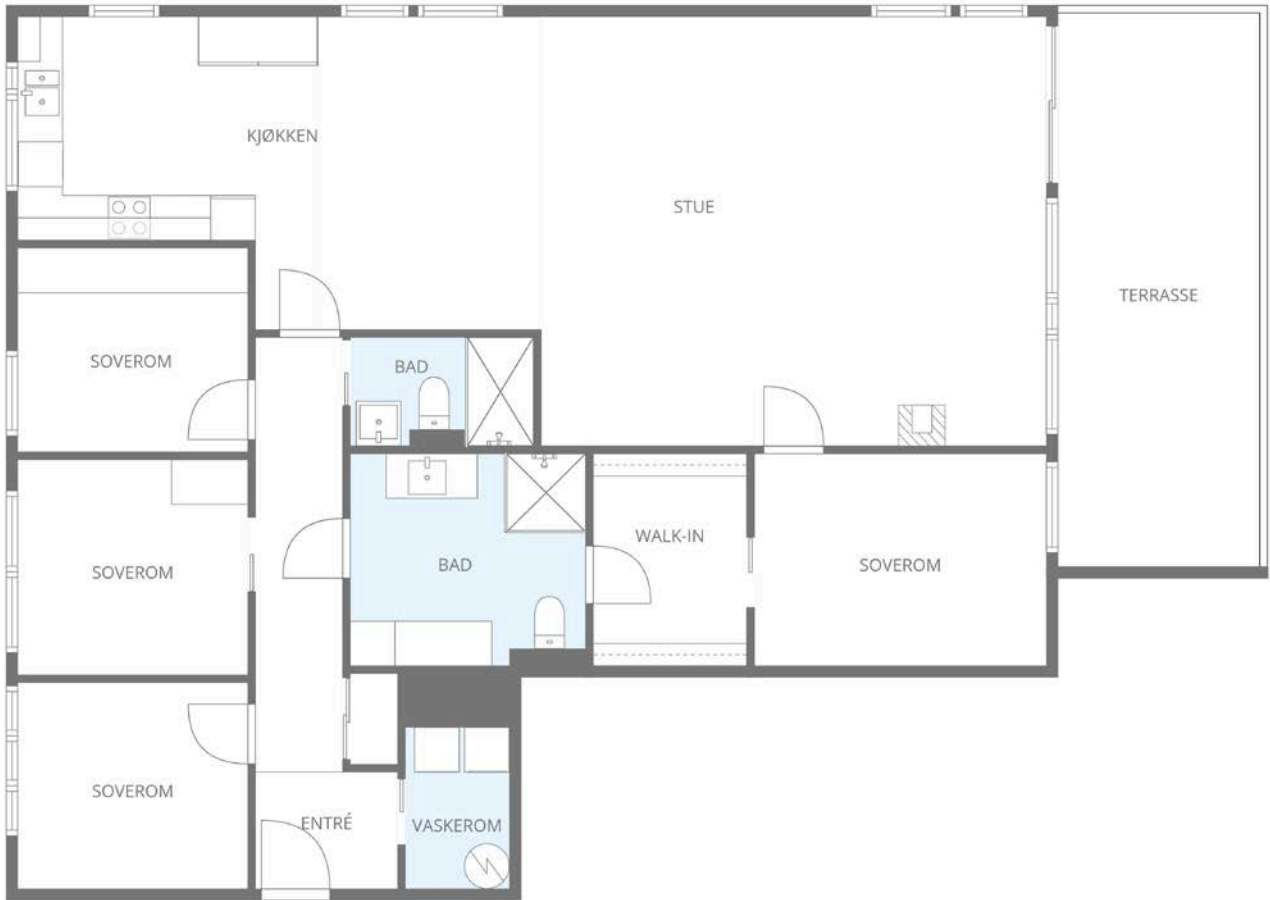
Del av terrasse mot sør



Toppetasjen i hjørne, parkanlegg og badeplass



Fra terrassen med parkanlegget foran



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
 Sakkastadvika 5
 5532 HAUGESUND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 24/04/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

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:36, Bnr: 662
Hjemmelshaver:	Hans Raymond Haaland og Heidi Anfinsen
Seksjonsnummer:	24
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2014
Tomt:	m ²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hans Raymond Haaland og Heidi Anfinsen
Befaringsdato:	23.4.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomt med parkering i garasje og på oppmerkede plasser

OM BYGGEMETODEN:

Leilighetsbygg satt opp med etasje og seksjonskille i betong. Yttervegger i tre bindingsverk. Flatt tak med yttertekking av papp

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig fremstår i bra stand. Det registreres ingen avvik som krever umiddelbar utbedring.

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

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Boligen har parkett på alle gulv, slette malte vegger og tak.

Baderom har fliser på vegg og gulv.

Vaskerom har våtromsbelegg på gulv og malte slette vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**FELLESKOSTNADER:**

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4 etg	136			20
SUM BYGNING	136			20
SUM BRA	136			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, 4 soverom, garderobe, vaskerom, 2 bad og stue/kjøkken

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:****MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

24/04/2026

Harald Ingebrigtsen

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

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderom har fliser på vegg og malt slett tak. Rommet inneholder seksjon med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbare glassdører. Ventilasjon skjer via spalte i dør og ventil i tak.

Vurdering:

Overflater på vegger og himling fremstår som hele, stabile og uten tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller skader. Flislagte vegger vurderes som tette og funksjonelle, og den malte himlingen fremstår uten avvik. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets størrelse og bruk. Det er ikke registrert forhold som indikerer svekket funksjon eller risiko for fuktskader. Forholdet vurderes samlet til TG1

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

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

Beskrivelse:

Baderom har keramiske fliser på gulv. Flisene fremstår som hele og i bra stand. Topp terskel er målt til ca. 4 cm over sluk. Fall på gulv er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering:

Gulvet fremstår som stabilt og uten tegn til skader, bomlyd eller løs flis. Terskelhøyden på ca. 4 cm over sluk er innenfor akseptabel høyde for våtrom av denne typen. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende basert på lasermåling, og det er ikke registrert forhold som indikerer redusert avrenning eller risiko for vannoppsamling. Det foreligger ingen avvik som påvirker funksjon eller tetthet. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**TG 1** 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.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Plastsluk med klemring. Det er observert mansjett under klemring. Tekking (membran og mansjetter) er ikke kontrollerbar i sin helhet uten destruktive inngrep, da dette krever demontering av fliser. Slike undersøkelser utføres ikke ved tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, da aktuelt område vender inn mot annet våtrom. Aktuelle fuktutsatte områder er undersøkt med fuktindikator, uten registrerte avvik.

Vurdering:

Sluket har korrekt utførelse med klemring og synlig mansjett, noe som er i tråd med anbefalt løsning for plastsluk. Selv om membranens fulle utførelse ikke kan verifiseres uten destruktive tiltak, er dette normalt for denne typen kontroll og vurderes ikke som et avvik.

Fuktmålinger i tilgjengelige områder viser ingen forhøyede verdier, og det er ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller svekket tetthet.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**1.2 Bad 2****TG 1** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderom har fliser på vegg og malt slett tak. Rommet inneholder seksjon med heldekkende servant, vegghengt toalett og dusjnise med svingbar glassdør. Ventilasjon skjer via spalte i dør og ventil i tak.

Vurdering:

Overflater på vegger og himling fremstår som hele, stabile og uten tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller skader.

Flislagte vegger vurderes som tette og funksjonelle, og den malte himlingen fremstår uten avvik. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets størrelse og bruk.

Det er ikke registrert forhold som indikerer svekket funksjon eller risiko for fuktskader.

Forholdet vurderes samlet til TG1..

Merknader:**TG 1** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Baderom har keramiske fliser på gulv. Flisene fremstår som hele og i bra stand. Topp terskel er målt til ca. 4 cm over sluk. Fall på gulv er kontrollert med laser og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering:

Gulvet fremstår som stabilt og uten tegn til skader, bomlyd eller løs flis. Terskelhøyden på ca. 4 cm over sluk er innenfor akseptabel høyde for våtrom av denne typen. Fallforholdene er vurdert som tilfredsstillende basert på lasermåling, og det er ikke registrert forhold som indikerer redusert avrenning eller risiko for vannoppsamling.

Det foreligger ingen avvik som påvirker funksjon eller tetthet.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**TG 1** 1.2.3 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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Plastsluk med klemring. Det er observert mansjett under klemring. Tekking (membran og mansjetter) er ikke kontrollerbar i sin helhet uten destruktive inngrep, da dette krever demontering av fliser. Slike undersøkelser utføres ikke ved tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, da aktuelt område vender inn mot annet våtrom. Aktuelle fuktutsatte områder er undersøkt med fuktindikator, uten registrerte avvik.

Vurdering:

Sluket har korrekt utførelse med klemring og synlig mansjett, noe som er i tråd med anbefalt løsning for plastsluk. Selv om membranens fulle utførelse ikke kan verifiseres uten destruktive tiltak, er dette normalt for denne typen kontroll og vurderes ikke som et avvik.

Fuktmålinger i tilgjengelige områder viser ingen forhøyede verdier, og det er ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller svekket tetthet.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**1.3 Vaskerom****TG 1** 1.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Vaskerom har slette malte vegger og tak. Rommet inneholder varmtvannstank, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin. Rommets vegger, tak og utstyr fremstår i bra stand med normale bruksmerker. Det er kun gulvet i rommet som defineres som våtsone.

Vurdering:

Overflater på vegger og himling fremstår som hele, stabile og uten tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller skader. Rommets innredning og tekniske utstyr vurderes som funksjonelt og uten avvik. Det er ikke registrert forhold som indikerer svekket funksjon eller risiko for fuktskader i de delene av rommet som ikke er definert som våtsone.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**TG 1** 1.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Vaskerom har belegg på gulv. Belegget er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Våtromsbelegget fremstår som helt og tett. Det måles ca. 3 cm fra topp terskel til topp sluk. Fall er kontrollert med laser, uten registrerte avvik.

Vurdering:

Gulvet fremstår som funksjonelt og tett, med korrekt utførelse rundt sluk og tilfredsstillende oppbrett langs vegger. Terskelhøyden på ca. 3 cm vurderes som akseptabel for rommets bruk. Fallforholdene er tilfredsstillende basert på lasermåling, og det er ikke registrert forhold som indikerer redusert avrenning eller risiko for vannoppsamling. Det foreligger ingen avvik som påvirker funksjon eller tetthet. Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**TG 1** 1.3.3 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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Våtromsbelegg fungerer som membran i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Det er ikke tatt hull i tilstøtende konstruksjon for fuktmåling, da aktuelt område vender inn mot annet våtrom. Aktuelle fuktutsatte områder er undersøkt med fuktindikator, uten registrerte avvik.

Vurdering:

Våtromsbelegg fremstår som helt og tett. Fuktmålinger i tilgjengelige områder viser ingen forhøyede verdier, og det er ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller svekket tetthet.

Forholdet vurderes samlet til TG1, da det ikke foreligger avvik eller risikoforhold utover normal bruksslitasje

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

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkenet har prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat. Det er noen integrerte hvitevarer samt servant med blandebatteri. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator. Fuktkontroll med fuktindikator viste ingen unormale verdier i risikoområder som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:

Innredning og overflater fremstår som hele og funksjonelle, uten tegn til fuktskader, svelling eller misfarging. Laminatbenkeplaten vurderes som i normal stand for alder og bruk. Ventilasjonsløsningen er tilfredsstillende for rommets funksjon.

Fuktmålinger i utsatte områder viser ingen avvik, og det er ikke registrert forhold som indikerer lekkasje eller svekket tetthet i tilknytning til vanninstallasjoner eller oppvaskmaskin.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**3. Andre Rom**

TG 2 3.1 Andre rom**Beskrivelse:**

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Overflater og innredning vurderes å ha normal slitasjegrad i forhold til alder og bruk. Det registreres fuktskjolder i parkett to steder i stue, men det var tørt på befaringstidspunktet og forholdet anses som et mindre kosmetisk avvik. Det opplyses at fuktskjoldene skyldes hund i boligen.

Vurdering:

Rommene fremstår som funksjonelle og uten tegn til konstruktive avvik. De registrerte fuktskjoldene vurderes som mindre kosmetiske avvik, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Opplysningen om at årsaken er hund reduserer usikkerheten rundt skadeårsak, men synlig misfarging i parkett innebærer likevel et avvik fra normal tilstand. Forholdet vurderes samlet til TG2, basert på estetisk påvirkning og avvik fra normal overflatekvalitet.

Årsak:

Søl fra hund som har gitt misfarging i parkett

Normal aldersslitasje

Risiko:

Risiko for videre misfarging ved ny fuktbelastning

Ingen indikasjon på aktiv fukt eller konstruktive skader

Konsekvens:

Kosmetisk redusert overflatekvalitet

Ingen tekniske konsekvenser identifisert

Anbefalt tiltak:

Løpende observasjon av områdene

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

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Korridordør i tre. Det ble ikke registrert punkterte vindusglass under befaringen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen, uten registrerte avvik. Dører og vinduer fremstår i bra stand.

Vurdering:

Vinduer og dører fremstår som funksjonelle og uten tegn til skader, deformasjoner eller svekket tetthet. Isolerglass vurderes som intakt, og det ble ikke observert dugg eller misfarging som kan indikere punktering. Funksjonstesting viser at åpne og lukkemekanismer fungerer som de skal.

Det foreligger ingen forhold som tilsier avvik utover normal aldersslitasje.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Beskrivelse:

Boligen har terrasse med Sarnafil/papp tekking og tredekke på gulv. Rekkverket består av glass og stål.

Vurdering

Terrassen fremstår som solid og funksjonell. Sarnafil/papp tekkingen vurderes som en egnet løsning for denne typen konstruksjon, og tredekke ligger som et overbyggende slitelag. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svekket tetthet, skader i overflater eller avvik i rekkverkets stabilitet.

Glass og stålrekkverket fremstår som stabilt og uten tegn til korrosjon, løse fester eller skader.

Det foreligger ingen avvik som påvirker funksjon, sikkerhet eller levetid.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse:

Boligen har vann- og avløpsrør i plast. Fordelerskap for vannrør er lokalisert på vaskerom. Det er ingen avrenningsspalte på vegghengt toalett for potensielt lekkasjevann, men lekkasjesikring er integrert i sisternen.

Vurdering:

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår i normal, god stand uten tegn til lekkasjer eller korrosjon. Plastbaserte rørføringer vurderes som funksjonelle og i tråd med vanlig byggeskikk for perioden.

Manglende avrenningsspalte på vegghengt toalett vurderes ikke som et avvik når sisternen har integrert lekkasjesikring, da dette er en godkjent løsning. Det er ikke registrert forhold som indikerer svekket funksjon eller forhøyet risiko.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder er lokalisert på vask/teknisk rom. Berederen fremsto som hel og fungerte som tiltenkt på befaringsstidspunktet.

Vurdering:

Berederen viser ingen synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik. Tilkoblinger og rørføringer fremstår som stabile, og det ble ikke registrert forhold som indikerer svekket funksjon eller risiko for lekkasje. Plasseringen i teknisk rom vurderes som hensiktsmessig.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2014

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonssystem. Det er mekanisk avtrekk i kjøkken. Inneklimaet fremsto som bra på befaringsstidspunktet, og boligen vurderes som tilstrekkelig ventilert.

Vurdering:

Balansert ventilasjon gir normalt god luftutskifting og bidrar til stabilt inneklima. Kombinasjonen av balansert ventilasjon og mekanisk avtrekk i kjøkken vurderes som en funksjonell og effektiv løsning. Det ble ikke registrert forhold som indikerer redusert luftmengde, ubalanse eller mangelfull ventilasjon.

Inneklimaet opplevdes som tilfredsstillende, og det er ingen observasjoner som tilsier avvik.

Forholdet vurderes samlet til TG1.

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 elektriske anlegget ble installert i 2014

Bolig har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap.

Det elektriske anlegget er visuelt befart. Utvalgte brytere og stikk kontakter er funksjonstestet.

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringsstidpunkt.

Det er utført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (el-tilsyn) eller autorisert elektrovirksomhet.

Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov å foreta en slik kontroll. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

3.1 Andre rom

TG2 – Mindre avvik.

Fuktskjoldene er kosmetiske og uten teknisk betydning, men representerer et avvik fra normal overflatekvalitet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260104	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Anfinsen	Hans Raymond Haaland
Gateadresse	
Sakkastadvika 5	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	tryg
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
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Anfinsen	6966fc3b90774537bacf6 28fa01a6bc6a6767ce8	27.04.2026 18:13:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
raymond haaland	9f0e6621bb9f4c1164c5ac 9fb94657aad4a616f7	27.04.2026 13:05:43 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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 SAMEIET SOLSIDEN

ORG.NR. 913 979 761

Vedtatt på årsmøtet 15.4.24 og endret på årsmøtet 22.4.25.

1. NAVN

Boligsameiets navn er **Sameiet Solsiden**.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Boligsameiets navn er Sameiet SOLSIDEN og består av 5 leilighetsbygg med gnr. 36 bnr. 662 i Haugesund kommune. Byggene har følgende adresse;

- Sakkastadvika 3: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 5: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 6: 14 leiligheter
- Sakkastadvika 7: 12 leiligheter
- Sakkastadvika 8: 18 leiligheter
- Tilsammen: 68 leiligheter

I underetasjene er det tekniske rom, boder og 122 garasjeplasser

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser, private utearealer (terrasser) og boder. Private balkonger inngår i bruksenhetene for bolig.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger) samt inngangsdører, vinduer, felles trapperom med heis, felles rømningstrapper, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

3. FORMÅL

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig). Endring av formål krever samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall.

4. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Den enkelte bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller bruksrettshavere.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Fellessarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellessarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Allmenheten skal ha bruksrett til opparbeidet gang- og sykkelsti anlagt på sameiets eiendom. Allmenhetens bruksrett er begrenset til gang- og sykkeltrafikk samt lekeområder

5. PARKERING

Garasjeplassene er en del av tilleggsareal og disponeres av seksjonseier. Evt. ledige garasjeplasser disponeres av utbygger.

El-bil lading.

Sameiet er pliktig til å legge til rette for lading av el-bil. Sameiet har ansvar for at det er nok strøm kapasitet og må ta evt. kostnad med oppgradering. Seksjonseiere med leilighet i Sakkastadvika 3-5 og 7 samt de i Sakkastadvika 8 med garasjeplass i «eget bygg» kan kople el. billading direkte mot egen el-tavle/strømmåler. De andre seksjonseierne må kobles opp mot fordelingsskap. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

HC garasjeplasser

Noen av parkeringsplassene er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som disponerer plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

6. RETTSLIG RÅDIGHET OVER EIERSEKSJONENE

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog kan p-plasser som utgjør tilleggsdel til den enkelte seksjon, ikke overdras uavhengig av seksjonen.

Ved salg og bortleie av seksjoner skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes om ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie av tilleggsdeler.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige seksjonseiere

7. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av juni.

Ekstra ordinært årsmøte kan avholdes hvis styret finner det nødvendig eller når minst 10 prosent av seksjonseierne krever det og oppgir hvilke saker som skal behandles. Styret har ansvar for innkalling til evt. ekstraordinært årsmøte, frister er de samme som ved ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede.

På årsmøtet har hver boligseksjon en stemme.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig innkalling regnes også elektronisk.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt nedenfor, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Møteledelse og protokoll

Styret foreslår styreleder til å lede årsmøtet og styremedlem til referent samt 2 personer til å undertegne protokoll sammen med referent. Årsmøte har rett til å komme med andre forslag.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal ordinært årsmøte behandle:

1. Årsberetning fra styret,
2. Årsregnskap, eventuelt regnskapsoversikt
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og dets godtgjørelse
4. Valg av revisor
5. Vedlikeholdsplan

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Vedtatt foretatt av årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om.:

1. endring av vedtektene
2. ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
7. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
8. tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om

1. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
2. oppløsning av sameiet
3. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
4. tiltak som går ut over seksjonseierens bo og bruksinteresser, uavhengig av størrelse på kostnad og økonomisk ansvar det medfører

8. STYRET

Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer, fortrinnsvis 1 person fra hvert bygg og 2 inntil varamedlemmer som velges av årsmøte med vanlig flertall. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør 2 år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styreleder velges separat. Styret konstituerer seg selv etter årsmøte.

Årsmøte skal fastsette styrehonorar for foregående styreperiode. Styret skal legge fram forslag til honorar.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med lov, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styret skal oppbevare masternøkkel til sameiets bebyggelse.

9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi vise seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

11. VEDLIKEHOLD AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Dette gjelder likevel ikke p-plasser, da hele p-anlegget vedlikeholdes av sameiet. Seksjonseierne skal herunder vedlikeholde, reparere og skifte, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater som tapet og gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rens av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal seksjonseieren vedlikeholde innvendige flater samt rengjøring av glassrekkverk, samt holde sluk fritt for løv mv. Evt. innglassing på terrasse må seksjonseier ta kostnad med innstallering, vedlikehold og rengjøring samt sørge for at dører er festet og sikret. Selve innglassingen er forsikret gjennom sameiets forsikring.

Ved bruk av sameiets forsikring ved skader der seksjonseier har vedlikeholdsplikt tilfaller egenandel seksjonseier.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren å sende melding til sameiets styre så snart som mulig.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlige ovenfor sameiet og de øvrige seksjonseierne for tap som følge av forsømt vedlikehold.

12. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke tilligger seksjonseierne eller evt. velforening. Sameiet forestår vedlikehold av hele p-anlegget, selv om de enkelte p-plasser er tilleggsdeler til seksjonene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter dører og vinduer i fellesarealet.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

13. FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- (a) eiendomsforsikring
- (b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer
- (c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- (d) kostnader til vaktmestertjenester
- (e) strøm og oppvarming i fellesarealer og felles kommunale avgifter
- (f) kostnader til energi, herunder oppvarming og varmtvann (felles måler)
- (g) Alle kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget selv om plassene inngår i bruksenhetene
- (h) Evt. medlemskontingent til velforening

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Utgifter knyttet til parkeringsanlegget fordeles på de enkelte seksjonseiere i forhold til hvor mange p-plasser de disponerer.
- Kostnader til bredbånd, kabel-TV og eventuelt telefoni, fordeles likt pr. boligseksjon.

Kostnader til kommunale avgifter vil bli fakturert hver enkelt seksjonseier direkte og ikke være en del av fellesutgiftene.

14. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

15. ANSVAR UTAD

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

17. PANTERETT

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25.

18. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

19. LOV OM EIERSEKSJONER

Reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Sameiet Solriden Sameiet Solsiden

1. Formål:

Formålet med husordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, verandaene, balkongene:

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere, eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder for bruken av fellesarealer inne og ute.

3. Oppbevaring av gjenstander:

Ingen løse gjenstander - som tilhengere, sykler, barnevogner, leker, ski, møbler osv - skal etterlates i fellesarealene. På anmodning skal gjenstandene fjernes. Skjer ikke dette, vil styret etter en rimelig tid sørge for at gjenstandene blir fjernet. Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Som fellesarealer regnes, heiser, trappeoppganger, korridorer, og hele garasjelegget.

4. Avfall og skadedyrhåndtering:

Husholdningsavfall skal utelukkende plasseres i søppelcontainerne som merket matavfall. Alt matavfall skal pakkes inn slik at lukt unngås i størst mulig grad. Avfall som lukter etter kort tid, for eksempel skalldyr og fiskeavfall, må pakkes ekstra godt inn.

Papir skal plasseres i søppelcontainerne som er merket papir. Ren plast i eget stativ for plastemballasje. Alt annet avfall skal plasseres i søppelcontainerene som er merket med restavfall.

Alle beboere ved Sameiet Solsiden plikter å overvåke samt tilrettelegge forholdene i egen leilighet slik at det forhindrer skadedyr.

Beboerne er forpliktet til omgående å melde fra til styret i Sameiet Solsiden ved oppdagelse av skadedyr i egen leilighet, bod eller i Sameiets fellesområde.

5. Biloppstillingsplassene i garasjelegget:

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til disse transportmidlene. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser i garasjelegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing. Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og avfall samt brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Garasjelegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke fra sameiets styre. Utvendig vask og større reparasjoner av bil er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil kan skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Styret vil påtale overtredelser av parkeringsbestemmelsene. Hvis påtale ikke hjelper, har styret fullmakt til å la bilen og andre gjenstander fjernet for eierens regning. Før det skjer skal sameieren/leietakeren bli skriftlig varslet om dette, med en frist på tre dager til å fjerne gjenstanden. I de tilfeller der leiligheten leies ut, vil sameieren bli gjort ansvarlig for ureglementert bruk av parkeringsplassen.

6. Røyking:

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesanlegg. Til dette regnes vestibyle, heis, trappeoppgang, korridorer og garasjelegget.

7. Bruk av verandaer, balkonger:

Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over veranda og/eller balkongrekkverket. Tørking/lufting av tøy/sengeklær må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen/verandaen. Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverket. Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene. Feiing, spyling og snømåking på verandaene/balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

8. Bruk av grill:

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger/verandaer. Grill med levende flamme er ikke tillatt brukt noen steder i sameiet da dette både er brannfarlig og forårsaker røk og lukt.

9. Utvendige installasjoner

Alle utvendige installasjoner - som markiser, antenner, lysarmaturer, flaggstenger, skilt og lignende - skal godkjennes av styret.

10. Innvendige installasjoner:

Tilkobling av kjøleskap med vann-/og eller is - maskin må kun utføres av godkjent rørlegger. Hele røropplegget skal være godkjent utført.

11. Bruk av heisen:

Barn har ikke anledning til å bruke heisen alene.

12. Kveldsarbeid og helgearbeid:

Banking - og annet arbeid som skaper støy - skal ikke skje etter kl. 22.00. På søndager og alle bevegelige helligdager skal bare vanlig husarbeid foregå.

13. Ro:

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige leieboere må unngås.

14. Dyrehold:

Det er tillatt å ha ett dyr (hund eller katt) pr. leilighet. Hund skal føres i bånd innenfor sameiets område, at eieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade hunden/katten påfører person eller eiendom i sameiet, at eieren er også ansvarlig for straks å fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område og at eieren forplikter seg til å fjerne dyret hvis det

fremsettes berettiget klage på dyreholdet, og det ikke kan oppnås en minnelig ordning.

15. Dugnad og rydding:

Alle sameiere er pliktige til å delta i det felles dugnadsarbeid som organiseres av styret vår og høst. Utover dugnadsarbeidet er den enkelte sameier/leietaker pliktig til å holde orden i fellesarealene og utføre nødvendig opprydding.

16. Ansvar:

Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Den som bryter husordensreglene blir ilagt advarsel av styret. Hvis det er en leietaker som bryter husordensreglene, vil styret sende kopi av denne til utleieren, som er ansvarlig for at leietakeren innretter seg etter de til enhver tid gjeldende regler. Styret viser til Lov om Eierseksjoner.

17. Endringer, vedtak:

Forslag til endringer oversendes styret, som legger endringsforslagene frem på det ordinære sameiermøte.

Vedtatt på styremøte 18. september 2014

Rev.1-Revidert styremøtet 13 april 2015

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

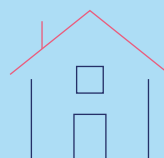
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

SAKKASTADVIKA 5, 5538 HAUGESUND

Gnr. 36, Bnr. 662, Snr. 24 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260104 Hugo Wee, +47 928 06 411

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