

SKEISVANN - sentralt og rolig
Skeisvannsvegen 11, 5519 HAUGESUND



Prisantydning
2 290 000,-

HAUGESUND

Velholdt, flott oppusset leilighet i gjennomført stil. 2 soverom + gjesterom. Solrik sørvestvendt terrasse.

BRA-i/BRA Total: 65/89 m² / Tomt: 4749m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1956



Terrasse 1



Hovedsoverom 2

Nøkkelinfo

Adresse:	Skeisvannsvegen 11, 5519 HAUGESUND
Nåværende eier:	Solveig Elise Vegrim
Matrikelnummer:	Gnr. 28, bnr. 889 , andelsnr. 15 i Skeisvannsbygg Borettslag med orgnr. 963198485 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer:	01260060
Oppdragsansvarlig/ Meglerforetak:	Niels Christian Hald Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA
Boligtype:	Andelsleilighet
Byggeår:	1956
Bra total:	89m ²
BRA-i:	65 m ²
Antall soverom:	2 + gjesterom loft
Etasje:	1
Energimerke:	Oransje F. Energiattest er innhentet og kan fås fra megler.
Tomtestørrelse:	4749m ² felles for borettslaget.
Eierform:	Andel
Parkering:	Gateparkering i nabolaget etter gjeldende regler.





Stue 1



Spisebord 2

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 290 000

Fellesgjeld

Kr 247 485 per 13.03.2026

Totalpris

Kr 2 537 485

Omkostninger

Kr 10 490

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 545,-

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 8.900,-

Totalt inkl. omk.

Kr 2 547 975

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 700

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales pr. mnd. og dekker bl.a. betjening av andel renter og avdrag på evt felles lån, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold, forretningsførsel og felles bygningsforsikring. Kollektivt tilknyttet Altibox, TV, internett og brannalarm. Borettslaget har vedlikeholdssystemet «HAUBO Vedlikeholdsplan» og HMS-løsningen "HAUBO HMS". Felleskostnader er opplyst av forretningsfører, innhold og kostnader kan bli endret.

Andel fellesformue

Kr 7 344

Formuesverdi primær

Kr 518 000 per 2025

Info formuesverdi

Opplyst av selger. Ny beregningsmodell for 2026, se evt. Skatteetatens boligkalkulator. 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.

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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





Spisebord



Kjøkken1



Kjøkken 2



Oversikt 1



Gang 1



Bad



Soverom 1



Gjesterom på loft



Beskrivelse av bolig

Velholdt, flott oppusset leilighet i gjennomført stil. 2 soverom + gjesterom. Solrik sørvestvendt terrasse.

Beskrivelse

Skeisvann - ingen forkjøpsrett. Attraktivt beliggende leilighet i veldrevet borettslag, betydelig oppusset av selger i gjennomført stil. Velholdt felles tomt med gressplen og beplantning. Boligen inneholder gang, hovedsoverom med morgensol, soverom, stuedel med peisovn og utgang solrik sørvestvendt terrasse. Kjøkkendel (har vært avdelt) med Ikea innredning og medfølgende hvitevarer. Helfliset bad med dusjkabinett, flott servant og opplegg vaskemaskin. Gjesterom på loftet og 2 gode boder i kjeller. Selgers beskrivelse: Boligen gir mye glede, en følelse av hverdagsluksus. Får god varme, mye sol og veldig grønn og fin blomstrete utsikt fra terrassen - godt sted å nyte sommeren på. Sentral og praktisk beliggenhet i byen, samtidig føles det som man er på landet. Boligen må oppleves - velkommen!

Bolignummer

H0102

Innhold

Boligen inneholder gang, hovedsoverom med morgensol, soverom, stuedel med peisovn og utgang solrik sørvestvendt terrasse. Kjøkkendel (har vært avdelt) med Ikea innredning og medfølgende hvitevarer. Helfliset bad med dusjkabinett, flott servant og opplegg vaskemaskin. Gjesterom på loftet og 2 gode boder i kjeller.

Standard

Leilighet har i hovedsak nyere, tiltalende laminat (Pergo) på gulv, slette malte vegger (Flügger veggfornyer), malte/folierte plater i tak og en del nytt listverk. Badet har fliser på vegg og på gulv, dusjkabinett. Boligen 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 befaringdagen står nærmere beskrevet i Eierskifterapporten under de aktuelle bygningsdelene. Byggets fasader malt i regi av borettslaget 2023.

Bygningsinformasjon

Fra vedlagte Eierskifterapport, datert 7. april 2026.

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

Hovedsaklig TG1 (ingen vesentlige avvik) på vurderte bygningsdeler.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse. Merknader: Det opplyses om at det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget av fagfolk, men at dette ikke er godkjent av autorisert elektrofirma

Takstmannens vurdering ved TG2 (sammendrag). For utfyllende kommentarer, se hovedbeskrivelsen under hver bygningsdel.

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Alder, materialvalg og ventilasjonsforhold tilsier forhøyet risiko for fuktpåvirkning og redusert funksjon over tid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende membranoppkant ved terskel gir forhøyet risiko for vanninntrengning og fuktskader, selv om

høydeforskjellen til sluk er tilfredsstillende.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent membranoppbygging gir økt usikkerhet og risiko for lekkasjer, selv om fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner ikke viste avvik.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Røranlegget består av både eldre og nyere rørstrekk. Eldre kobberrør fra 1956 og manglende innsyn i skjulte rør

gir økt usikkerhet og risiko for fremtidige lekkasjer, selv om synlige deler fremstår uten avvik.

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 m² 2 boder i kjeller

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken3. etasje

BRA-e: 7 m² Soverom loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles hage med gressplen og beplantning.

Antall bad

1

TV/Internett/Bredbånd

Kollektivt tilknyttet Altibox, TV, internett og brannalarm.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger handelen: komfyr, koketopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det gis av selger ingen garanti på hvitevarer.

Innbo og løsøre

Fastmontert inventar som ikke kommer til å følge med leiligheten: alle gardinstenger, vegghengte hyller, taklampe på gjesterom - kan følge med mot et separat vederlag.

Ferdigattest

Gjelder bygget. I tillegg ferdigattest altaner datert 10.02.1988.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.06.1957.

Adgang til utleie

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

Oppvarming

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Fra selgers egenerklæring datert 10. april 2026:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja: Beskrivelse: Lekkasje fra gummipakning i vannlåsen, pakningen var montert feil.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: En rørlegger demonterte vannlåsen, og monterte den igjen på pakningrn på rett plass. Arbeid utført av Rørlegger Geir Sirnes AS.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja: Beskrivelse: Noe knirking i gulv en plass i stuen, og en plass i gangen pga. mistenkt liten skjevhet.

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: Nye stikkontakter, nye dimmere, hengt opp lamper, og ny kurs til kjøkkenet. El-arbeid er utført av fagmann som vennetjeneste. Arbeidene er ikke godkjent av autorisert firma.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Ny kledning på terrassen sommeren 2023 Arbeid utført av Signatur bygg & eiendom.

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? Ja. Beskrivelse: Plan om å male gjerder tilhørende område, samt rekkverk ved inngangsparti.

Info strømforbruk

Selger opplyser om årsforbruk strøm 2025 var på 7574 kwh. Selger har tegnet avtale om Norgespris på strøm. Denne avtale følger eiendom og har bindingstid ut 2026.



Borettslaget

Borettslagnavn

Skeisvannsbygg Borettslag

Organisasjonsnummer

963198485

Andelsnummer

15

Forretningsfører

Vestbo avdeling Haugesund

Forsikringselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisnummer

SP588401

Om borettslaget

Skeisvannsbygg Borettslag er et frittstående borettslag tilknytter VESTBO (tidligere HAUBO), og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Oddagaten 34, 36, og 38, og Skeisvannsvegen 11 og 13 i Haugesund.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån: Lånenummer: 96660159255, BoligBanken ASA Annuitetslån, 12 terminer per år. Rentesats per 13.03.2026: 5.4% pa. Antall terminer til innfrielse: 563 Saldo per 13.03.2026: 4 949 709 Andel av saldo: 247 485 Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.01.2073)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader. Pantet er begrenset oppad til 2G. Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning og medlemmer i borettslaget vil være felles ansvarlige for felles gjeld/-kostnader. Borettslag er uansett sikret gjennom bestemmelsene i Lov om burettslag (Loven) §5-20: "For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå lagsforholdet har laget panterett i andelen framfor alle andre hefte. Og også Loven §5-22 "Dersom ein andelseigar trass i åtvaring misheld pliktene sine vesentleg, kan laget påleggje andelseigaren å selje andelen." Se også Loven og borettslagets vedtekter.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for Vestbos medlemmer.

Regnskap/budsjett

Se vedlagte regnskap 2025 og budsjett 2026, samt protokoll generalforsamling 2025 med årsmelding 2024.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Konferer megler ang. regler/praksis for dyrehold.

Beboernes forpliktelser

Trappevask er beboere sin oppgave, ca 1 gang i uken, også rulleres det på.
Gressklipping mv på dugnad, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Se også vedlagte vedtekter og husordensregler.



Området

Tomt/beskaffenh

Opparbeidet tomt felles for borettslaget, med plen og beplantning. Deler av borettslagets eiendom er i flg. kommunen ikke oppmålt, og merket som "sirkel-eiendom" i matrikkelen. Det må påregne mindre avvik ved en evt. oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomfestørrelse

4749 kvm

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Sentral, men også landlig beliggenhet i etablert boligområde. Gangavstand både til sentrum med alle byens fasiliteter, samt til idrettsparken og flott turterreng med bademuligheter og Vangenterrassen. Rema1000 og Kiwi i gangavstand.

Adkomst

Skeisvannsvegen 11 ligger vis-a-vis Vardhallen, på hjørnet ved Oddagata. Alternativt åpne annonsen på finn.no, å gå til kartet. Legg inn din startdestinasjon under "mine steder", og du får opp forslag til reiserute.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål - konsentrert småhusbebyggelse. RL779 Solvang - Ramsdalen datert 20.03.1970. Planrapport følger vedlagt. Kommuneplanens arealdel 2014-2030 kan lastes ned fra kommunens websider, eller oversendes fra megler på forespørsel.

Bebyggelsen

Korsdelt firemannsbolig som ligger i godt etablert boligområde, grenser mot idrettsparken Haugesund og Vangen.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Overtakelse

Etter avtale, ønsket dato for overtakelse inntas i bud.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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 forbruker. 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. Se vedlagte egenerklæringskjema datert 10. april 2026 med opplysninger om boligen.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for

at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

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

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport og selgers Egenerklæring, samt innhentet dokumentasjon fra forretningsfører og kommune. 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, befaringsnotat av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Fast provisjon kr 42.500,-
Fotopakke kr 8 500,-
Markedsføringspakke kr 21 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

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

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 16.04.2026



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260060	
Selger 1 navn	
Solveig Elise Vegrim	
Gateadresse	
Skeisvannsvegen 11	
Poststed	Postnr
HAUGESUND	5519
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	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra gummipakning i vannlåsen, pakningen var montert feil.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

En rørlegger demonterte vannlåsen, og monterte den igjen på pakningrn på rett plass.

Arbeid utført av

Rørlegger Geir Sirnes AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noe knirking i gulv en plass i stuen, og en plass i gangen pga. mistenkt liten skjevhet

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

Nye stikkontakter, nye dimmere, hengt opp lamper, og ny kurs til kjøkkenet. El-arbeid er utført av fagmann som vennetjeneste. Arbeidene er ikke godkjent av autorisert firma.

Arbeid utført av

.

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

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

Ny kledning på terrassen sommeren 2023

Arbeid utført av

Signatur bygg & eiendom

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Plan om å male gjerder tilhørende område, samt rekkverk ved inngangsparti.

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
Solveig Elise Vegrim	a203cd0d134675491a482 e438e6ee0cc7eff6231	10.04.2026 09:44:56 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>

TILSTANDSRAPPORT

Skeisvannsvegen 11
5519 HAUGESUND

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 07/04/2026

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:28, Bnr: 889
Hjemmelshaver:	Solveig Elise Vegrim
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	15
Byggeår:	1956
Tomt:	m ²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Solveig Elise Vegrim
Befaringsdato:	27.3.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plen og beplantning.

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 fremvist dokumentasjon på leilighet på befaringstidspunkt.

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

Leilighet har laminat på gulv, slette malte vegger og malte /folierte plater i tak.
Baderom har fliser på vegg og på 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
1 etasje	65			8
Loft		7		
Kjeller		17		
SUM BYGNING	65	24		8
SUM BRA	89			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, 2 soverom, bad og stue/kjøkken

BRA-e:

Soverom loft og 2 boder i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

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

Normal slit og elde beskrives ikke.

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

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

Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Solveig Elise Vegrim

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

07/04/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Baderommet har fliser på vegger og malte/folierte plater i himling. Rommet er innredet med tett dusjkabinett, servantseksjon, toalett på sokkel og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen skjer via elektrisk avtrekksvifte i himling. Det er ikke etablert tilluft under dørbblad. Vindu er plassert i våtsone, delvis skjult bak dusjkabinettet.

Vurdering:

Overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje, men enkelte løsninger avviker fra dagens anbefalte våtromsutførelse. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonsbalanse og kan påvirke uttørkingsevnen i rommet. Vindu i våtsone er utsatt for direkte vannsprut og deler av karmen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av dusjkabinettet. Tett dusjkabinett reduserer belastningen på øvrige flater, men skjulte områder bak kabinettet kan ikke vurderes.

Årsak:

- Manglende tilluft under dørbblad som følge av utførelse.
- Plassering av vindu i våtsone etter eldre byggeskikk.
- Skjulte konstruksjoner bak dusjkabinett som følge av plassering og innredning.

Risiko:

- Redusert ventilasjon kan gi kondens, dårligere uttørking og høyere fuktbelastning.
- Skjulte flater bak dusjkabinett kan ha skader som ikke er synlige ved visuell kontroll.
- Potensiell nedbrytning av vinduskarm og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens:

- Redusert levetid på materialer og økt behov for vedlikehold eller utskifting.
- Risiko for skjulte skader som først avdekkes ved inngrep eller rehabilitering.
- Potensiell påvirkning på inneklimate og luktproblematikk ved dårlig ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

- Etablere tilluft under dørbblad for å sikre bedre ventilasjonsbalanse.
- Kontrollere vindu og karm i våtsone når det er mulig, og sikre bedre beskyttelse mot vannsprut.

Merknader:

TG 2 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 ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt og det er installert elektriske varmekabler. Det er oppkant på ca. 25 mm fra gulv til topp terskel målt mot sluk. Det er ikke etablert oppkant på membran ved terskel, noe som avviker fra anbefalt utførelse i våtrom.

Vurdering:

Flislagt gulv med varmekabler gir normalt god funksjon, men manglende membranoppkant ved terskel er et kjent avvik som kan gi økt risiko for vanninntrengning dersom det oppstår lekkasje eller oppstuvning av vann. Oppkant på 25 mm til topp terskel er tilfredsstillende som fysisk høydeforskjell, men uten membranoppkant er konstruksjonen mer sårbar. Det er ikke observert synlige skader, men vurderingen begrenses til tilgjengelige flater.

Årsak:

Utførelse etter eldre praksis eller manglende fagmessig oppbygging ved etablering av våtrommet.

Manglende membranoppkant skyldes ofte at terskel ikke er løftet eller at membranen ikke er ført korrekt opp bak terskel.

Risiko:

Vann kan trenge inn i konstruksjonen ved lekkasje, særlig ved terskelområdet.

Økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom eller konstruksjoner dersom vann renner mot dørterskel.

Redusert sikkerhet mot vannskader ved oppstuvning, tett sluk eller overløp fra dusjkabinett/vaskemaskin.

Konsekvens:

Potensiell skade på gulvkonstruksjon, bjelkelag eller tilstøtende rom.

Økte kostnader ved reparasjon dersom fukt trenger inn i konstruksjonen.

Redusert levetid på våtrommet og økt sannsynlighet for behov for rehabilitering.

Anbefalt tiltak:

Etablere membranoppkant ved terskel ved neste rehabilitering av våtrommet.

Kontrollere at sluk, membran og tilslutninger ellers er tette og fungerer som forutsatt.

Vurder tiltak for å sikre bedre vannstyring dersom rommet har høy belastning (f.eks. lekkasjesikring, sensor eller oppsamling under vaskemaskin).

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Baderommet har plastsluk. Utførelse av tettesjikt/membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon på hvordan våtrommet er bygget opp eller når membranen er etablert. Det er gjennomført hulltaking i tilstøtende rom for fuktmåling, og målingene viste ingen avvik.

Vurdering:

Plastsluk er i utgangspunktet en god løsning, men når alder og utførelse av membran er ukjent, øker usikkerheten rundt tettheten i overgangene mellom sluk, gulv og vegger. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om våtrommet er utført i tråd med gjeldende krav på byggetidspunktet. Fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner uten avvik er positivt, men gir ikke full sikkerhet for tilstanden i selve våtrommet.

Årsak:

Ukjent utførelse og manglende dokumentasjon.

Hulltaking er gjort for å avdekke eventuelle skjulte skader, men gir kun punktvis målinger.

Risiko:

Overgang mellom sluk og membran kan være svekket dersom membranen er gammel eller feil utført.

Ukjent membranoppbygging gir økt risiko for lekkasjer over tid, spesielt ved sluk og våtsone.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere restlevetid og risiko for skjulte skader.

Eventuelle svakheter kan utvikle seg uten synlige tegn før skadeomfanget blir betydelig.

Konsekvens:

Potensiell fuktinntrengning i gulvkonstruksjon og tilstøtende rom ved lekkasje.

Økte kostnader ved reparasjon dersom membran eller sluktilslutning svikter.

Redusert levetid på våtrommet og behov for rehabilitering tidligere enn normalt.

Anbefalt tiltak:

Kontrollere sluk og tilgjengelige overganger jevnlig for å avdekke eventuelle endringer.

Ved større oppgraderinger bør membran og sluktilslutning utføres etter dagens våtromsnorm.

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.

Prefabrikkert overmalt innredning med foliert benkeplate i laminat.

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.

Beskrivelse:

Leiligheten har vinduer og terrassedør i PVC konstruksjon fra 2011. Vinduer og dører er av moderne type med isolerglass og fabrikkproduserte karm og rammeprofiler i PVC. Alder tilsier at komponentene nærmer seg midtre del av forventet levetid.

Vurdering:

Vinduer og terrassedør fremstår som funksjonelle etter visuell kontroll, uten registrerte skader på rammer, karmen eller beslag. PVC er et vedlikeholdsvennlig materiale, men pakninger, beslag og isolerglass kan over tid få slitasje. Alder på 15 år innebærer at enkelte komponenter kan være nær punktet der funksjon og tetthet gradvis reduseres. Det ble ikke registrert dugg mellom glasslag eller andre tegn på punktering av isolerglass.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

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

Vurdering:

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

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast. En del av rørføringen stammer fra byggeåret 1956, mens det også er synlige oppgraderinger av nyere dato. Rørføringer er kun vurdert der de er synlige i rommene, og det er ikke utført ytterligere kontroll av skjulte rørstrekk eller tilkoblinger.

Vurdering:

Synlige kobberrør og avløpsrør i plast fremstår uten lekkasjemerker eller andre avvik, men kombinasjonen av eldre rørstrekk og nyere oppgraderinger gir et anlegg med variert alder og ukjent helhetlig tilstand. Kobberrør fra 1950 tallet kan ha betydelig redusert restlevetid, særlig i skjøter og bend. Avløpsrør i plast vurderes som normalt driftssikre, men skjulte strekk kan ikke inspiseres. Manglende full oversikt over røranlegget gir usikkerhet rundt tilstand og risiko.

Årsak:

Opprinnelige rør fra byggeåret er beholdt i deler av anlegget.
Oppgraderinger er gjort punktvis, noe som gir varierende alder og kvalitet.
Skjulte rørføringer ligger i konstruksjoner som ikke kan inspiseres uten inngrep.
Naturlig aldring av kobberrør og skjøter over tid.

Risiko:

Eldre kobberrør kan utvikle korrosjon, tæring eller lekkasjer, særlig i skjøter og overganger.
Overgang mellom gammelt og nytt rør kan være et svakt punkt.
Skjulte lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages tidlig.
Avløpsrør i plast kan få lekkasje i skjøter ved bevegelse eller belastning.
Variert alder på anlegget gjør restlevetid vanskelig å vurdere.

Konsekvens:

Potensiell vannskade i konstruksjoner ved lekkasje, med risiko for følgeskader i tilstøtende rom eller etasjer.
Kostbare reparasjoner dersom lekkasje oppstår i skjulte områder.
Behov for utskifting av eldre rørstrekk på sikt.
Redusert forutsigbarhet for vedlikeholdsplanlegging.

Anbefalt tiltak:

Jevnlig visuell kontroll av synlige rørstrekk, spesielt eldre kobberrør og skjøter.
Vurdere tilstandsvurdering eller rørinspeksjon dersom alder på anlegget tilsier økt risiko.
Planlegge utskifting av eldre rørstrekk fra byggeåret ved neste større oppgradering.
Installere lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrupp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Leiligheten har varmtvannsbereder fra 2018, plassert i kjeller. Berederen er av nyere type.
Tilstand er vurdert visuelt uten inngrep.

Vurdering:

Berederen fremstår som relativt ny og innenfor normal teknisk levetid. Det ble ikke registrert synlige avvik som rust, lekkasjemerker eller unormal varmeutvikling. Plassering i kjeller reduserer skadepotensialet ved eventuell lekkasje.
Rørtilkoblinger og sikkerhetsventil er kun vurdert visuelt.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

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

Beskrivelse:

Leiligheten ventileres via klaffventiler i yttervegg. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte på bad. Ventilasjonsløsningen består dermed av en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Inneklimaet fremsto som bra ved befaring, og leiligheten vurderes som tilstrekkelig ventilert.

Vurdering:

Ventilasjonsløsningen er typisk for bygg av eldre dato og fungerer normalt tilfredsstillende når ventiler holdes åpne og avtrekk er i drift. Klaffventiler gir enkel og driftssikker tilluft, men er avhengig av brukerjustering og værforhold. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad bidrar til god luftutskifting i rom med høy fukt- og luktbelastning. Det ble ikke registrert tegn til dårlig luftkvalitet, lukt, kondens eller fuktproblemer.

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

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

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

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

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

Merknader: Det opplyses om at det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget av fagfolk, men at dette ikke er godkjent av autorisert elektrofirma

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Alder, materialvalg og ventilasjonsforhold tilsier forhøyet risiko for fuktpåvirkning og redusert funksjon over tid.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Manglende membranoppkant ved terskel gir forhøyet risiko for vanninntrengning og fuktskader, selv om høydeforskjellen til sluk er tilfredsstillende.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Manglende dokumentasjon og ukjent membranoppbygging gir økt usikkerhet og risiko for lekkasjer, selv om fuktmåling i tilstøtende konstruksjoner ikke viste avvik.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Røranlegget består av både eldre og nyere rørstrekk. Eldre kobberør fra 1956 og manglende innsyn i skjulte rør gir økt usikkerhet og risiko for fremtidige lekkasjer, selv om synlige deler fremstår uten avvik.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Årsmelding 2024 for Skeisvannsbygg Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Øivind Jakobsen, Oddagata 36
Medlem, Hans Einar Johannessen, Skeisvannsvn. 11
Medlem, Laura Celmina Ljosnes, Skeisvannsvegen 13
Varamedlem, Bjørg Holm, Skeisvannsvn. 13

Valgkomite:

MØTER

Vi har hatttre... styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

I januar 2024 foretok Haugesund Takservice en reparasjon av taket på Skeisvannsvegen nr. 11, da flere takpanner styrtet i bakken på grunn av storm.

Haubo Vaktmesteren AS ordnet med forhøyning av gjerdene rundt søppelcontainerne ved Skeisvannsvegen nr.11 og Skeisvannsvegen nr.13.

Haubo Vaktmesteren AS fjernet og kjørte vekk med noe hageavfall til Årabrot Miljøpark.

Vi leide inn containere fra Ragn Sells AS og fikk fjernet mye rot og skrot og søppel fra kjellere og loftsetasjer i samtlige bygninger.

Signatur Bygg AS ordnet med nye vinduskarmer i leilighet i annen etasje i Oddagt. nr.36 og nytt vindu i leilighet i første etasje i samme bygning.

Kvamen Prosjekt AS kom og malte ferdig sørveggen, stolpene og de nederste terrassene på Oddagt. nr.36.

Komplett Utemiljø tok seg av plenklipping og dertil fjerning av ugress. I tillegg ble plenene gjødslet og kalket. Store moldflekker ble tilsådd med gressfrø.

I vaskekjeller i Skeisvannsvegen nr.13 ble der installert reduksjonsventil og ekspansjonskar for å forhindre overtrykk på vanninntak.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.01.2025

Årsregnskap 2025 Skeisvannsbygg Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		1 032 240	952 240	1 032 120	1 221 600
TV/ Internett		136 800	136 800	136 800	146 400
Sum inntekter		1 169 040	1 089 040	1 168 920	1 368 000
Kostnader					
Styrehonorar	3	5 000	25 000	5 000	12 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	705	3 525	3 525	1 692
Renovasjon, vann og avløp		250 620	173 294	157 500	251 000
Eiendomsskatt		54 240	56 374	59 200	67 000
Verktøy, inventer, rekvisita		11 589	0	0	6 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	15 803	159 703	100 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5	0	9 682	9 700	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5	200	101 646	60 000	170 000
Rehabiliteringsprosjekter	5	0	163 350	0	0
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		43 038	45 288	49 300	44 000
Forsikringsskadesaker		0	10 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar		8 060	7 280	7 280	8 060
Forretningsførerhonorar		70 360	65 834	69 200	73 600
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		20 892	17 392	17 400	20 900
Vaktmestertjenester		20 190	19 172	20 000	15 000
Porto og andre forsendelseskostnader		0	246	400	500
TV/ Internett		136 379	136 253	145 800	146 400
Drivstoff		687	0	0	1 000
Forsikring		113 718	91 710	100 900	125 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		3 630	1 371	1 400	4 500
Sum kostnader		755 111	1 087 119	816 605	1 006 652
Driftsresultat		413 929	1 921	352 315	361 348
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		86	187	0	0
Rentekostnader		287 407	293 674	292 898	266 922
Resultat av finansinntekt- og kostnad		287 321	293 487	292 898	266 922
Årets resultat		126 608	-291 566	59 417	94 426
Overført til/fra annen egenkapital		-126 608	291 566	0	0

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skeisvannsbygg Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 17:00 - Vestbo sine lokaler i Kirkegt. 130 (møterom hjørne).

1. Konstituering

- 1.1 Fremmøte
- 1.2 Valg av møteleder og sekretær
- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- 1.4 Valg av protokollvitne

Vedtak:

- 1.1 Fremmøte:

8 fremmøtte hvorav 6 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 6 stemmer. I tillegg møtte 1 fra Vestbo.

- 1.2 Valg av møteleder og sekretær:

Møteleder: Svein Åge Johnsen

Sekretær: Svein Åge Johnsen

- 1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært lovlig innkalt.

- 1.4 Valg av protokollvitne

Protokollvitne: Øivind Jakobsen

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 3.000,-

Styremedlemmer kr. 1.000,-

Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Valg

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av valgkomite

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder Øivind Jakobsen(valgt for 2 år): 2026

Styremedlem Laura Celmina Ljosnes(valgt for 2 år):2026

Styremedlem Sindre Kyvik Mortensen (valgt for 2 år): 2027

Varamedlem Bjørg Holm(valgt for 1 år): 2026

Varamedlem Bjørn Ivar Andersen(valgt for 1 år): 2026

Valgkomite:

Møtet hevet kl.17.30 Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer

VEDTEKTER

Skeisvannsbygg Borettslag org.nr. 963 198 485

§ 1.

1. Skeisvannsbygg Borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Beliggenhet, forretningsadresse.

1. Borettslaget ligger i Oddagaten 34, 36, og 38, og Skeisvannsveien 11 og 13 i Haugesund.

2. Forretningsadresse:

Skeisvannsbygg borettslag v/ Haugesund Boligbyggelag, Haraldsgt. 75, 5528 Haugesund
§ 2.

Andeler og andelseiere.

1. Andelene skal være på kr.6.125,-, kroner sekstusenetthundreogtyvefem.
Lagets samlede antall andeler er 20.
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget . Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
4. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
5. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
6. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
7. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med §2, punkt 2 i vedtektene.
8. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må meldingen om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget.
I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.
9. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

§ 3

Borett og bruksoverlating.

1. Hver andel gir enerett til å bruke bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bolig og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
6. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.
7. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.
 - andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellendet gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
8. Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
9. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 4

Andelseiers vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr, inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

2. En andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, sette inn dører, vinduer, bygge terrasser og lignende som medfører endringer i fasaden. Fasadeendring krever også godkjenning fra kommunen.
3. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive, varmtvannsberede og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
4. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
5. Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
6. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført innbrudd og uvær.
7. Det forutsettes at alt arbeid utføres på en fagmessig forsvarlig måte og etter gjeldende forskrifter.
8. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslagets styre.
9. Andelseier selv har ansvar for vedlikehold av bygningsmessige tiltak som de selv eller tidligere beboere har opprettet utover opprinnelig standard, herunder leegger terrasser, balkonger og lignende.
10. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5.15.

Borettslagets vedlikeholdspikter.

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseieren. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føye nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. x

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

side- 4 -

5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter jfr. Borettslagslovens § 5-18.

§ 5

Pålegg om salg og fravikelse.

Andelseieres brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene.

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

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 6

Styret og dets vedtak.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges av generalforsamlingen.
3. Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
4. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjoner.
5. Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan krev at styret sammenkalles.
6. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene

side – 5 –

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller andre utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesomkostningen.

9. Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 7.

Generalforsamlingen.

1. Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
2. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
3. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
4. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
5. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt. 7-3.

6. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Godkjenning av årsberetning fra styret.
Godkjenning av årsregnskapet.
Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
Eventuelt av revisor.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7. Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
8. Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
9. Foruten saker som er nevnt i pkt. 7-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
10. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

11. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 8

1. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

2. Ingen kan selv eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagloven §§ 5-22 og 5-23.
3. Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noen personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

4. Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.
5. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av den ordinære generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
6. For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr.39.

ORDENSREGLER FOR
Skeisvannsbygg Borettslag

ALMINNELIGE REGLER

1.
Bilparkering kan bare skje på plasser anvist av styret. Avskiltede biler må ikke hensettes på området. Parkering av tilhenger, campingvogn og lignende vurderes av styret i hvert enkelt tilfelle. Ingen parkering må være til hinder for utrykningskjøretøy eller vanlig trafikk.
2.
Plenklipping og beplantning avtales mellom dem som bor i det enkelte huset slik at området fremstår pent og ryddig. Av hensyn til naboer skal ikke plenen klippes på søn- og helligdager.
3.
Alle må gjøre seg kjent med hvor hovedinntaket for vann er i kjelleren, hvis uhellet skulle være ute. Husk å gi beskjed til de andre beboerne i huset hvis vannet skal stenges. Når det er frost må eierne passe på at ikke vannledninger fryser. Den som reiser bort om vinteren må la det stå på nok varme i leiligheten til at frostskafer forhindres.
4.
Gatedørslampen skal brenne hele natten i den mørke årstiden.
5.
Gatedøren og kjellerdøren skal holdes lukket.
6.
Ytre gang er felles for alle beboere. Gangen må til enhver tid holdes ryddig. Kasser, barnevogner, sykler, ski og lignende er ikke tillatt å plassere her.
7.
Felles gang, kjeller og loft skal ikke benyttes som lekeplass.
8.
Husets vaskekjeller, tørkeloft og tørkeplass ute skal ikke benyttes til formål som ikke hører til der.
9.
Fellesrom benyttes i tur og orden av beboerne etter innbyrdes avtale og enighet. Fellesrommene skal til enhver tid holdes ryddige og ikke benyttes av kasser, bildekk, søppel eller lignende. Etter bruk skal fellesrom om nødvendig rengjøres.
10.
Tøy som tørkes på loftet skal være dryppfritt.

11.

Det er ikke tillatt å riste gulvtepper og lignende fra husets vinduer.

Side - 2 -

12.

Beboerne i hvert enkelt hus skal seg i mellom bli enige om en plan for rengjøring av fellesarealene, og sørge for at denne blir fulgt.

13. Beboerne skal påse at takvinduer og kjellervinduer i fellesrom er lukket i regn og ruskevær.

14.

Bruk av primus og annen åpen ild er ikke tillatt på loftsrommene. Utendørs bruk av grill må ikke være til sjenanse for naboer.

15. Bortsett fra maskiner, motorer og apparater som naturlig hører hjemme i leilighetene, er det ikke tillatt å ta i bruk andre apparater etc. uten de øvrige andelshavernes tillatelse.

16.

Avfall kildesorteres etter kommunale retningslinjer. Avfall skal ikke plasseres i felles ganger og rom, selv ikke for korte tidsrom.

17. Alle beboere skal være med å bidra til ro og orden. Det skal være ro i huset etter kl 23.00 alle dager.

18. Skulle andelshaverne ønske forandringer i ordensreglene, kan dette gjøres ved skriftlig forslag til styret. Generalforsamlingen har alene rett til endelig avgjørelse.

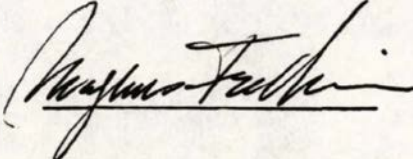
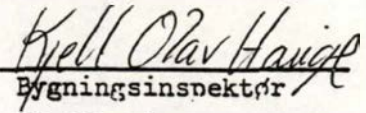
2008

**HAUGESUND KOMMUNE**

Teknisk Etat
Serviceavdeling for bygg-
og oppmåling

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven
av 18/6-1965. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr. nr.	G.nr. B.nr.									
Skeisvannsveien		11	28/889									
Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Bygningsrådets behandling:									
			Dato:	Sak:								
Nybygg	Altaner	27/8-87	7/10-87	994/87								
Byggherrens navn		Adresse										
Bodil Brandt Alvsaker Lillian Ekeberg		Skeisvannsveien 11										
Anmelders navn		Adresse										
Sverre Mardal		Tittelsnesveien 35 b										
Ansvarshavendes navn		Adresse										
<input type="checkbox"/> Brukstillatelse gitt												
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.												
Haugesund den 10/2-88												
 Magnus Fredheim Avd.sjef												
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Dato: 10. 02. 88</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">ARKIVNR.</td> <td style="width: 50%;">SAKNR.</td> </tr> <tr> <td>504/4195</td> <td></td> </tr> </table>					BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND		Dato: 10. 02. 88		ARKIVNR.	SAKNR.	504/4195	
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HAUGESUND												
Dato: 10. 02. 88												
ARKIVNR.	SAKNR.											
504/4195												
Sendes: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende 												
 Bygningsinspektør Kjell Olav Hauge												
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93												

Ferdigattest.

Byggemelding av 29/6-53 vedr. Nybygg- firemannsbolig
på nr. 11. Skeisvannsvegen

Byggherre A/I. Skeisvannsbygg Ansvarsh. Magne H. Urrang
godkjent 30/6-53 sak 269/53 Dept. --

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/~~mur~~/betong
i 2 etasjer + kjeller + loft.

Bebygget grunnflate 150,- m² + garasje for -- biler -- m².

Bygget inneholder
og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	a rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted
I	2	3	1	1	1			
II	2	3	1	1	1			
Loft		4						

Oppvarming: Ovner og elektrisk

Loddpiper: 2 stk. 9" a 3 et.

Ildsteder: I kjelleren: 1 vaskekomfyr på loft:
i 1ste etasje: 2 ovner i 4de etasje:
i 2nen etasje 2 ovner i 5te etasje:
i 3dje etasje:

Haugesund, den 11/6-57. 19

Per Frøiland



Bygningssjef. -kst.

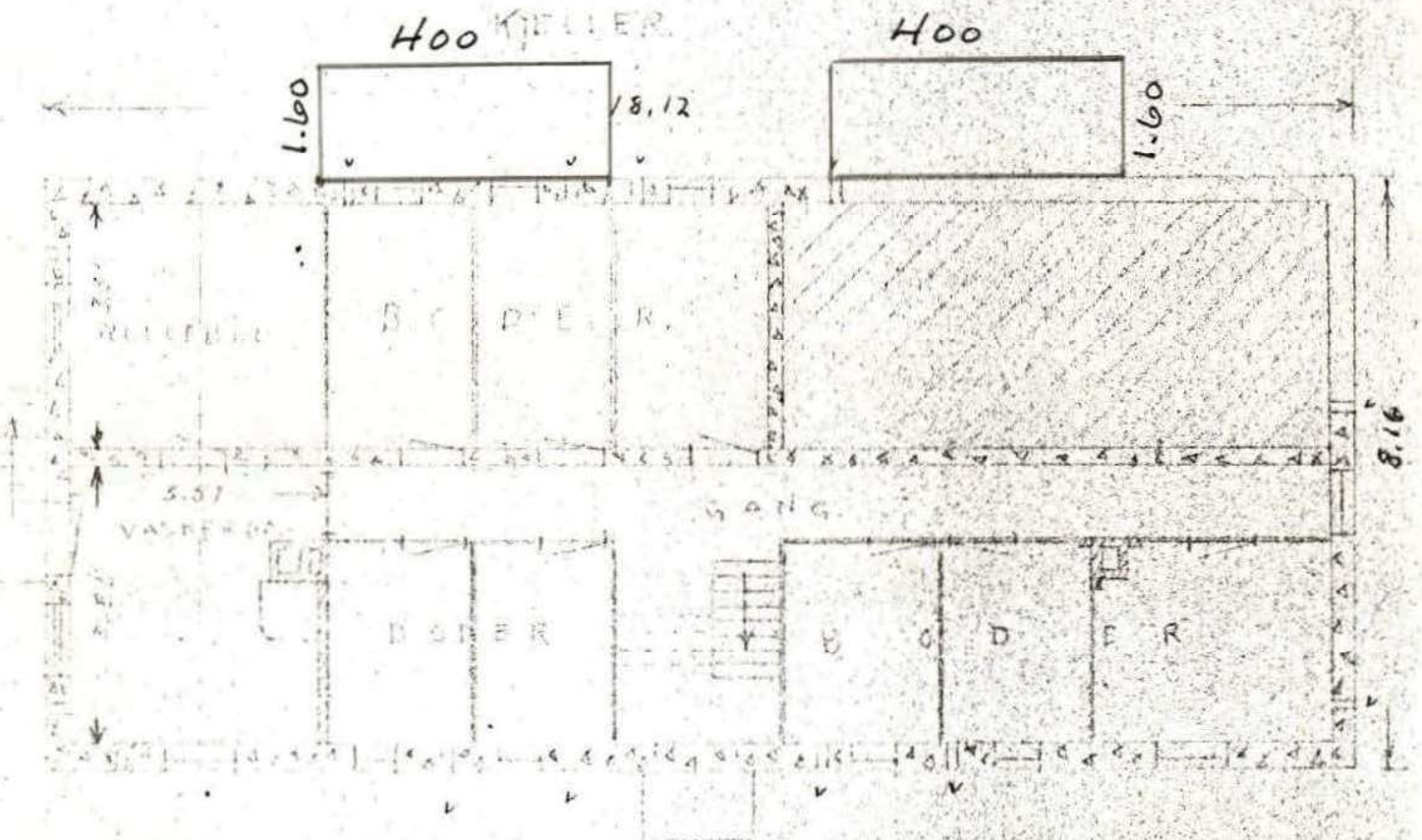
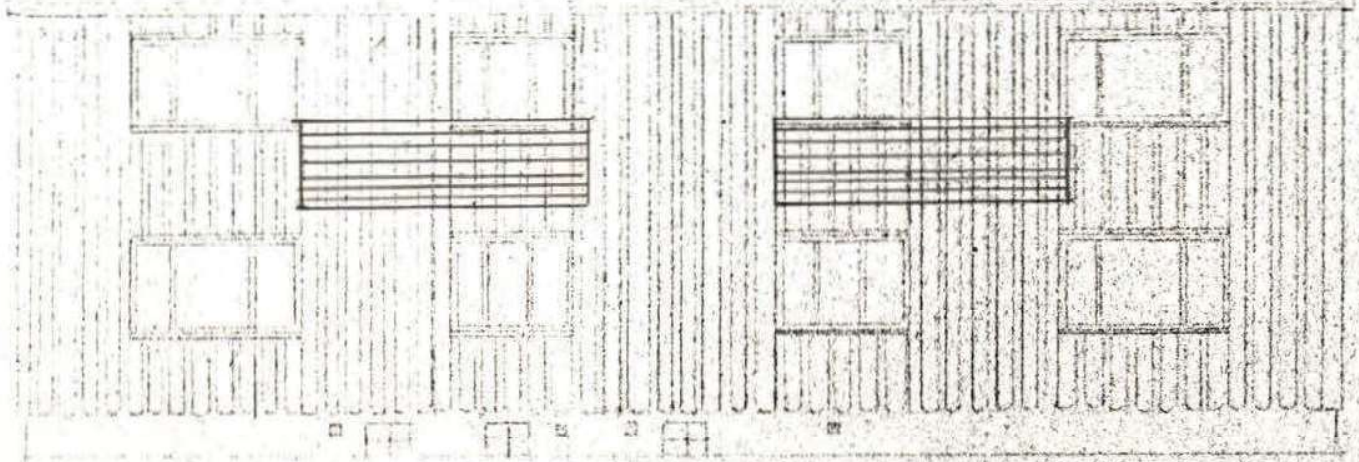
Sendes: Byggherren ved den ansvarhavende.



M. J. Monsen

Bygningskontrollør.

Skei'svaunsvn. 11



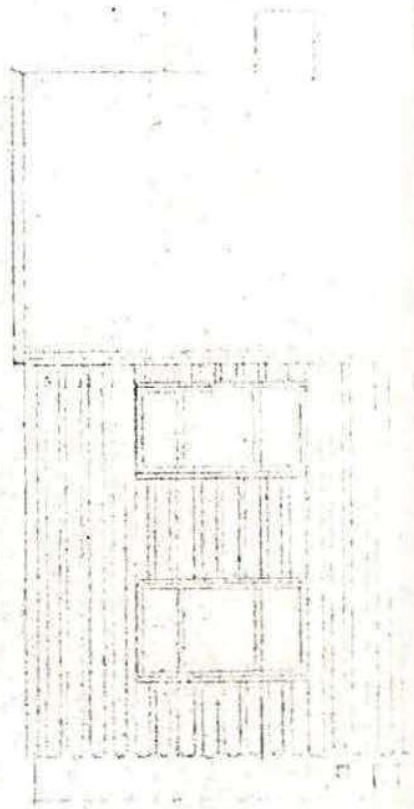
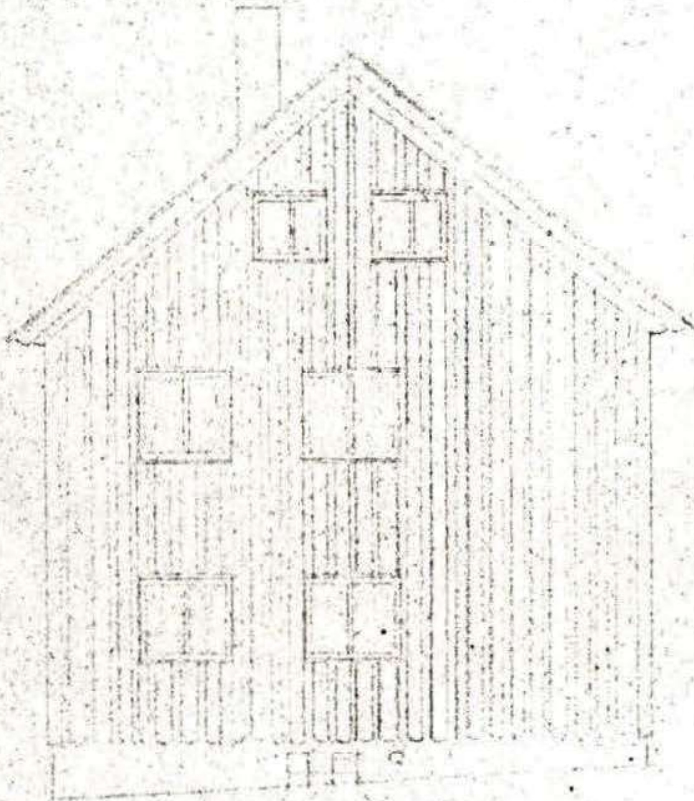
ETTER Bygging

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN HALGESUND	
Dato: 27. 08. 87	
ARKIVNR.	SAKNR.
504/4195	994/87

Skeisvannsun. II

ETTER Bygging

MOT VEST

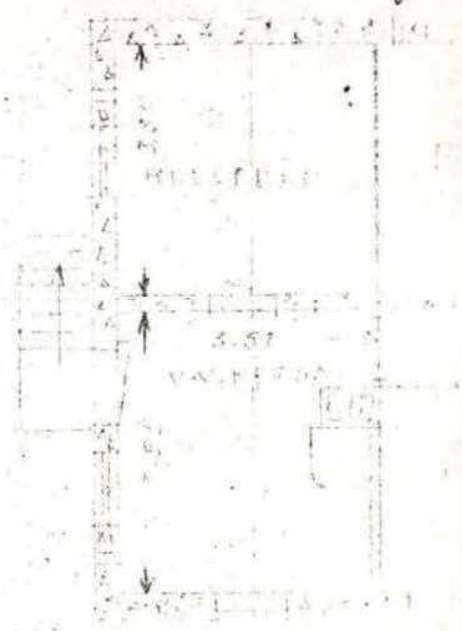
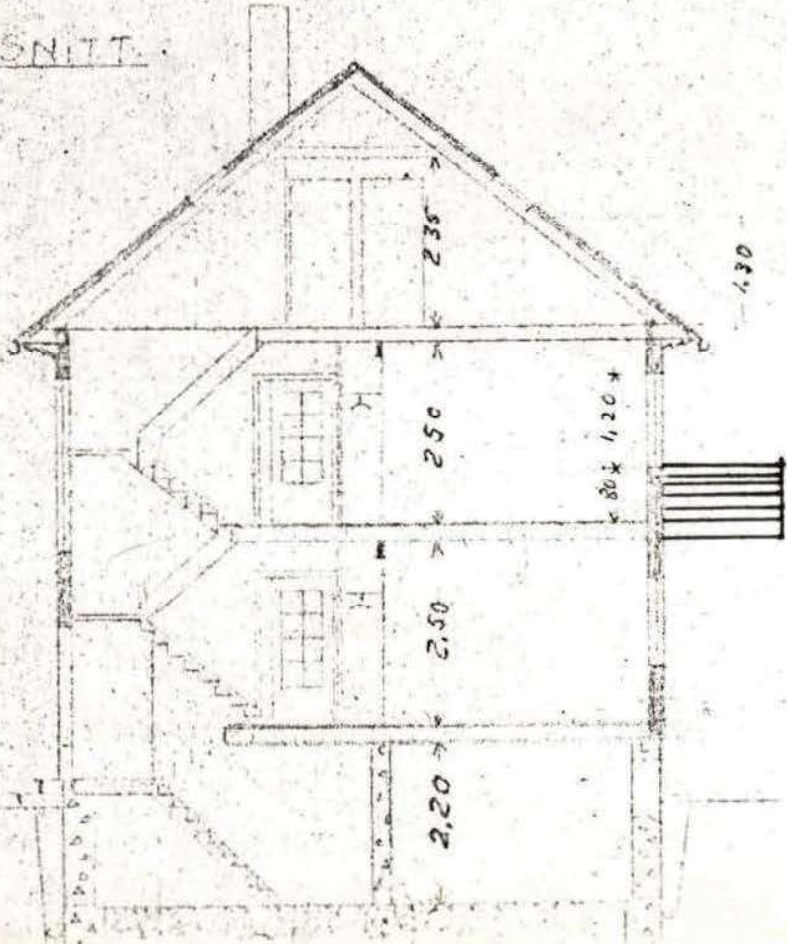


BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND

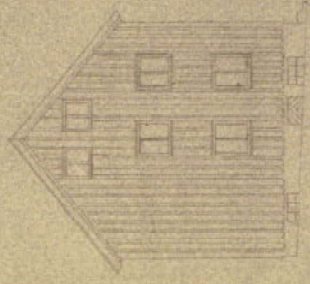
Dato: 27. 08. 87

ARKIVNR.	SAKNR.
504/4195	aaul/sz

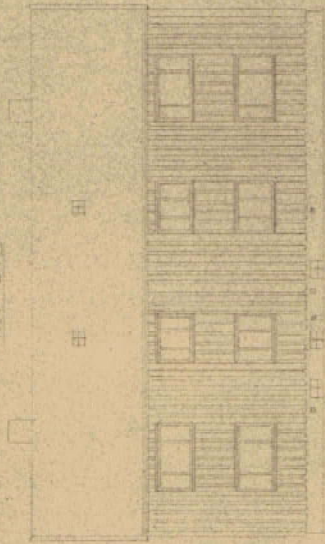
SNITT



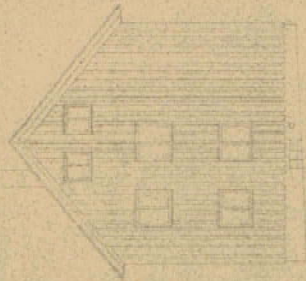
10.50 EAST



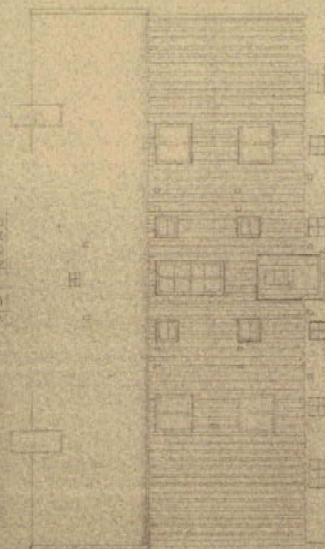
10.50 WEST



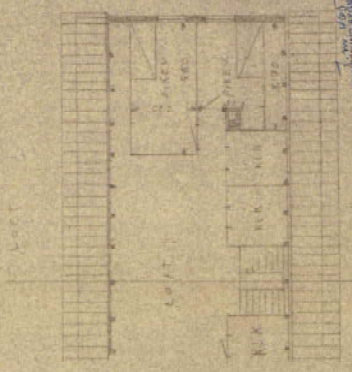
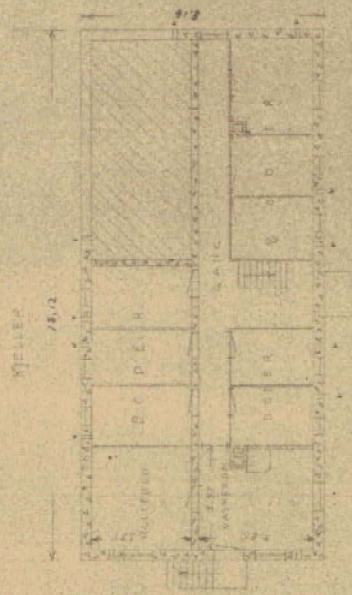
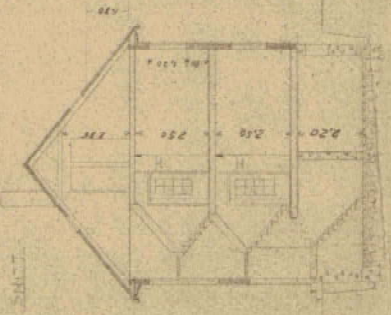
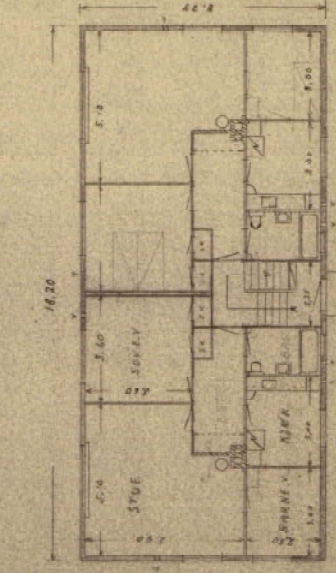
10.50 SOUTH



10.50 NORTH



1.00 2. ETASJE



Handwritten notes in the top right corner, including 'MULDER & ENGEN' and '1914'.

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.

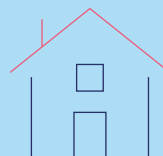
Hva koster forsikringen?

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

SKEISVANNSVEGEN 11, 5519 HAUGESUND

Gnr. 28, Bnr. 889, andelsnr. 15 i Skeisvannsbygg Borettslag med orgnr. 963198485 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260060 Niels Christian Hald, +47 928 06 410

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter