



Valhallgata 1, 5531 HAUGESUND



Prisantydning
2 100 000,-

HAUGESUND

Lekker leilighet over to plan med gjennomgående høy standard - Vestvendt terrasse - Betydelig oppusset i 2023

BRA-i/BRA Total: 78/87 m² / Tomt: 14448m²
Antall soverom: 3 / Byggeår: 1954



Lekker leilighet over to plan med gjennomgående høy standard - Vestvendt terrasse - Betydelig oppusset i 2023



Boligen ligger tilbaketrukket til i et rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk.

Nøkkelinfo

Adresse: Valhallgata 1, 5531 HAUGESUND
Nåværende eier: Petter Marius Rykkje
Matrikkelnummer: Gnr. 34, bnr. 19 , andelsnr. 100 i Blokkbygg Borettslag med orgnr. 953578603 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01260026
Oppdragsansvarlig/Meglerforetak: Vidar Opheim Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1954
Bra total: 87m²
BRA-i: 78 m²
Antall soverom: 3
Etasje: 1
Energimerke: Oransje F
Tomtestørrelse: 14448m²
Eierform: Andel

Parkering: Felles oppstillingsplass.





Flott, innbydende og moderne Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer og stor benkeplate for sosial matlagning.



Boligen ble betydelig oppusset/modernisert i 2023 og har en kjekk planløsning.

Økonomi

Prisantydning

Kr 2 100 000

Fellesgjeld

Kr 299 652 per 04.02.2026

Totalpris

Kr 2 399 652

Omkostninger

Kr 18 896

Gebyr e-tinglysing kr. 500,-

Tinglysing pantedokument kr. 545,-

Tinglysing hjemmelovergang kr. 545,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 8.900,-

Forkjøpsrettsgebyr 8.406,-

Totalt inkl. omk.

Kr 2 418 548

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 098

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales pr. mnd. og dekker bla. kommunale avgifter, betjening av andel renter og avdrag på evt felles lån, samt utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring og kabel-tv. Det er besluttet nytt låneopptak som vil føre til økte felleskostnader. Se mer info på side 11 i salgsoppgave.

Kollektivt tilknyttet Telia med grunnpakke TV og internett

Borettslaget har vedlikeholdssystemet «Vestbo Vedlikeholdsplan»

Borettslaget har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

Andel fellesformue

Kr 89 319

Info formuesverdi

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til kr. 671 360 når boligen benyttes som primærbolig.

Formuesverdien er en gitt prosent av den beregnede markedsverdien.

Beregnet markedsverdi er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sine opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og boligtype.

Det er eier av boligen som fastsetter formuesverdien, men

skattemyndighetene kan kontrollere at verdien er satt riktig.

Formuesverdi skal ikke overstige:

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

Sekundærbolig – 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Beskrivelse av bolig

Lækker leilighet over to plan med gjennomgående høy standard - Vestvendt terrasse - Betydelig oppusset i 2023

Beskrivelse

Velkommen til Valhallgata 1E!

Kjekk andelsleilighet i moderne stil med sentral beliggenhet, høy standard og enkelt vedlikehold. Egen inngang inn til leiligheten.

Leiligheten er innredet over to etasjer med gang, kjøkken og stue på hovedplanet, mens 2. etasjen inneholder 3 soverom og et bad/vaskerom.

Boligen ble betydelig oppusset/modernisert i 2023 og har en kjekk planløsning. Leiligheten er flott innredet og fremstår tidsriktig og moderne, bør absolutt ses.

Boligen ligger tilbaketrukket til i et rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Beliggenheten er helt ypperlig for deg som ønsker å bo med nærhet til alt man behøver i det daglige. Her er det kort vei til det meste av skoler, servicetilbud og turmuligheter. Det er gang- /sykkelavstand til for eksempel Haugesund sentrum.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Romslig stue/kjøkken og entrè.
2. etasje: Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.

Standard

Flott og moderne leilighet med gjennomgående høy standard. Leiligheten ble betydelig oppusset/modernisert i 2023. Alt av vegger oppe er flyttet på for bedre romløsning. Forstørret badet. Nytt elektrisk samt vann og avløp.

Inngang til kjøkken med delvis åpen løsning til stue avdelt med trapp opp til 2. etasje.

Stue: God plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement. Nytt clickvinyl på gulv. Flott spottskinne i tak. Utgang til romslig vestvendt terrasse med sarnafilbelegg og levegg mot nord og sør (skal oppgraderes - se under). Utsikt til fin felles plen.

Kjøkken: Flott, innbydende og moderne Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer og stor benkeplate for sosial matlaging. Stor nedfelt vask. Moderne induksjons koketopp med moderne avtrekksvifte integrert. Int. stekeovn, int. micro, int. oppvaskmaskin, int. kjøleskap og int. fryseboks. Nytt clickvinyl på gulv (samme stil som i stua). Godt arbeidslys med flott spottskinne.

2. Etasje:

Trappa opp mangler rekkverk.

Bad: Delikat baderom med fine detaljer. Dusjkabinett, vegghengt toalett, vvb, flott servant med skuffer og speil over vask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Baderommet har slette, malte vegger og himling. Flotte 60*60 fliser på gulv med varmekabler.

3 romslige soverom med plass til både seng og skap. Evt. tv-stue om du ikke trenger alle til soverom. Selger ønsker å beholde garderobeskap, men om sterkt ønskelig så kan de som står i boligen følge med.

Det er laminat i 2 etasje. Nymalte overflater på vegger og i himling.

Diverse:

Egen inngang inn til leiligheten og ikke gjennom felles gang. Takoverbygg og fliselagt inngangsparti.

Kollektivt tilknyttet Telia med grunnpakke TV og internett (fiber).

Leiligheten har en tilhørende romslig bod i blokken.

Hele leiligheten er lagt opp med nytt elektrisk anlegg. Automatiske sikringer.

Innvendige vann og avløpsrør i leiligheten er nytt i 2021.

Leiligheten har en tilhørende romslig bod i blokken.

Hele leiligheten er blitt betydelig oppusset/modernisert i 2023. Alt av vegger oppe er flyttet på for bedre romløsning. Forstørret badet. Renovert i 2023 inkl. ny membran.

Hovedsaklig vedlikeholdsfrie vinduer og dører og ett eldre vindu (planlegges utskiftet ved modernisering - se under).

Varmtvannsbereder er fra 2021 (plassert på bad).

Rør-i-rør skap er også plassert på bad.

Planer:

Megler har mottatt dokumentasjon direkte fra eier. Dette avsnittet er laget basert på disse opplysningene fra eier. Megler har kun fått bekreftet av borettslaget at det er vedtatt låneopptak på 90 millioner i denne forbindelse. Det skal i 2026 bygges innglassede balkonger fra Balco, fornying av diverse utvendig fasade på bygget, nye inngangspartier, rørfornying (i selve bygget - ikke inne i leilighetene, det er allerede gjort i denne leiligheten - se over), el-bil ladestasjon med mer. I dokumentasjonen mottatt er det presentert 3 forskjellige versjoner hvor det i følge selger har blitt besluttet versjon 3 som vil øke fellesutgiftene mest. Det vil da si at fellesutgifter vil øke til kr. 9483 per mnd. (kr. 8355,- etter skattefradrag). Da mange verdsetter at balkongene i borettslaget er luftige vil det hensyntas ved valg av luker og skyvedører som åpner godt opp. Standard blir frostet glass i bunn, skyvedører og solskjerming med mulighet for tilvalg (som eier i så fall må betale selv).

Bygningsinformasjon

Boligblokk satt opp i tre og betong.

Forrige eier opplyste om at badet var blitt forstørret da eier kjøpte boligen i 2023. Megler har ikke funnet noe dokumentasjon på at den utvidelsen er søkt godkjent i kommunen da siste reviderte tegninger er datert 2004. På godkjente tegninger er det bare inntegnet to soverom i 2. Etasje, men ett av soverommene er blitt delt i to slik at det er 3 soverom i boligen nå. Videre er et vindfang som er inntegnet på de godkjente bygningsstegningene blitt fjernet slik at man nå går rett inn på kjøkkenet.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer det ingen TG3 avvik.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter. Trapp til 2 etasje mangler rekkverk begge sider og bør utbedres slik at sikkerhet blir ivarettatt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling. Malte overflater i våtsone har begrenset motstand mot direkte vannsprut og kan over tid gi risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Vindu i våtsone kan gi økt fuktbelastning på karm, beslag og tilstøtende flater, samt risiko for kondens og skader dersom vedlikehold ikke ivaretas.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent fuktsikring i våtsone ved fremtidig oppgradering. Vindu i våtsone bør sikres med god tetting og jevnlig vedlikehold, og vurderes utskiftet eller omrammet ved rehabilitering.

1.1.2 Bad Overflate gulv. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Utilstrekkelig oppkant på membran øker risikoen for vanninntrengning ved terskel, særlig ved større vannmengder eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall og tilstrekkelig membranoppkant ved fremtidig rehabilitering. Inntil oppgradering gjennomføres bør overflater følges opp med jevnlig visuell kontroll.

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 38 m² Stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 40 m² Gang, bad/vaskerom og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Balkong

Antall bad

1

Hvitevarer

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

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 30.01.1997 for fasadeendring og 23.04.2015 for installasjon av trappeheis. At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Fra byggeåret er det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Adgang til utleie

Etter borettslagslovens bestemmelser kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret leie ut boligen utenom til familie i opp og nedadstigende rekkefølge. Det er noen unntaksbestemmelser, konferer megler.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er pipe, men ikke vedovn. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Selger har eid boligen i 2 år og 4 mnd.
- Borettslag har påbegynt oppgradering av fasade, samt at det kommer innglasserte balkonger. Det skal også bli byttet alt av ytterdører og vinduer. Dette vil øke beløpet på felleskostnadene.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blokkbygg Borettslag

Organisasjonsnummer

953578603

Andelsnummer

100

Forretningsfører

Vestbo avdeling Haugesund

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP588352

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 32408456729, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 04.02.2026: 10 172 219

Andel av saldo: 108 196

Første termin/første avdrag: 15.05.2022 (siste termin 15.04.2037)

Lånenummer: 32408722941, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2026: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64.6

Saldo per 04.02.2026: 18 000 000

Andel av saldo: 191 456

Første termin/første avdrag: 15.09.2025 (siste termin 15.05.2031)

Borettslaget har besluttet rehabilitering på ekstraordinær generalforsamling 13.05.25 med låneopptak på 90 millioner.

Megler har mottatt dokumentasjon direkte fra eier. Dette avsnittet er laget basert på disse opplysningene fra eier. Megler har kun fått bekreftet av borettslaget at det er vedtatt låneopptak på 90 millioner i denne forbindelse. Det skal i 2026 bygges innglassede balkonger fra Balco, fornying av diverse utvendig fasade på bygget, nye inngangspartier, rørfornyning (i selve bygget - ikke inne i leilighetene, det er allerede gjort i denne leiligheten -se over), el-bil ladestasjon med mer. I dokumentasjonen mottatt er det presentert 3 forskjellige versjoner hvor det i følge selger har blitt besluttet versjon 3 som vil øke fellesutgiftene mest. Det vil da si at fellesutgifter vil øke til kr. 9483 per mnd.(kr. 8355,- etter skattefradrag). Da mange verdsetter at balkongene i borettslaget er luftige vil det hensyntas ved valg av luker og skyvedører som åpner godt opp. Standard blir frostet glass i bunn, skyvedører og solskjerming med mulighet for tilvalg (som eier i så fall må betale selv).

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Om forkjøpsrett ønskes benyttet, må skjema fylles ut og leveres forretningsfører innen fristen.

Regnskap/budsjett

Kjøper er inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller Generalforsamling. Se pkt. "Lånebetingelser fellesgjeld" for vedtak 2025 om økning fellesgjeld.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Konferer megler ang. Regler for dyrehold.

Tomt/beskaffenhhet

Felles eiet tomt. Stort fellesareal med asfaltert parkeringsplass og fine grøntområder.

Utenfor boligblokken ligger en lekeplass samt store plener til felles benyttelse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14448 kvm

Vei/vann/kloakk

Kommunalt.

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket til i et rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Beliggenheten er helt ypperlig for deg som ønsker å bo med nærhet til alt man behøver i det daglige. Her er det kort vei til det meste av skoler, servicetilbud og turmuligheter.

Innen kort avstand finner man flere dagligvarebutikker, treningssentre, kultursenter mm. Det er gang- /sykkelavstand til Haugesund sentrum, Haugesund sykehus, Høgskolen på Vestlandet, Raglamyr forretningsområde mm. og man kommer seg kjapt og enkelt rundt til øvrige bydeler med buss. Nærhet til holdeplass for buss som har hyppige avganger til Haugesund sentrum, Karmøy mm.

Shopping / Servicetilbud

På Amandasenteret og Oasen Storsenter finnes et stort utvalg butikker, bl.a. klesbutikker, apotek, bank, post, legesenter, bokhandel og ikke minst delikatessebutikken Meny (Oasen og Karmsundgata). For øvrig kort vei til Haugesund sentrum. Flere dagligvarebutikker i området, som også er søndagsåpne (Spar ved Plantasjen).

Skoler / Barnehager

De nærmeste skolene er Lillesund, Rossabø, Håvåsen ungdomsskole, , og Karmsund vgs. Det finnes en rekke barnehager innen kort avstand, bla. Hemmingstad Barnehage, Rossabø FUS Aktivitetsbarnehage og Espira Bjørgene barnehage.

Transport

Nærmeste bussholdeplass finner du i Karmsundgaten og Spannavegen.

Idrett

Ved Bjørgene finner man Haugar hallen med fotballhall og kunstgressbane Det er ellers kort avstand til Nord banen, hvor det også er stor gymsal. Klubben har tilbud i fotball og håndball.

Turmuligheter

I området er det flere nydelige turområder. Spaserturen via Brakahaug og Raglamyr til Raglatua er et meget godt alternativ for en flott tur. Ta gjerne også med mat til endene ved bekken på Raglamyr. Ellers kan her nevnes Isdammen, som er en fin liten plass å ta med piknik. Dersom du tar turen på en gnistrende kald vinterdag er det også mulig at du kan gå på skøyter på vannet! Videre er det en rekke forskjellige

ruter til Norheimskogen og Vardafjellet for å nevne noen.

Adkomst

Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm. Det er opp til kjøper om kjøper vil tegne dette selv.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning

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

Fremgangsmåte ved budgivning

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

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel

er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Vedlegg

Vedlagt følger Vedtekter, Husregler, Takstrapport og selgers Egenerklæring. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,5 % 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

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 10.02.2026





Leiligheten er flott innredet og fremstår tidsriktig og moderne, bør absolutt ses.



Leiligheten er innredet over to etasjer med gang, kjøkken og stue på hovedplanet, mens 2. etg har 3 sov og et bad/vaskerom.



Det skal i 2026 bygges innglassede balkonger fra Balco, fornying av diverse utvendig fasade på bygget med mer.



Utgang til romslig vestvendt terrasse med sarnafilbelegg og levegg mot nord og sør (skal oppgraderes). Utsikt til fin felles plen.



Trappa kommer opp til gang med 3 soverom og bad.



Hovedsoverom



Delikat baderom med fine detaljer. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Flotte 60*60 fliser på gulv med varmekabler.



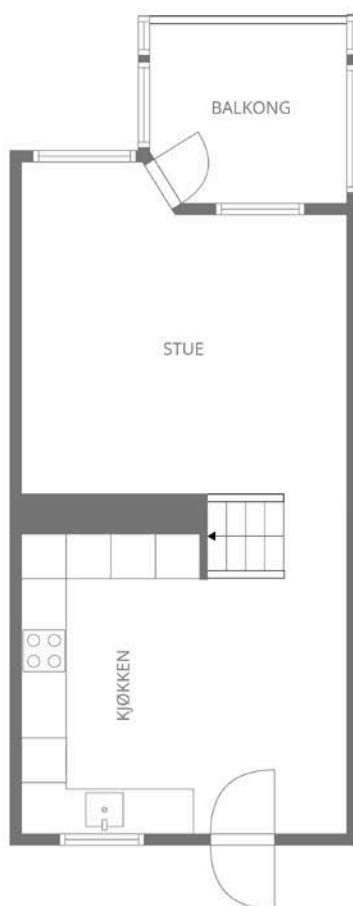
3 romslige soverom med plass til både seng og skap. Evt. tv-stue om du ikke trenger alle til soverom.



Kjekk andelsleilighet i moderne stil med sentral beliggenhet, høy standard og enkelt vedlikehold.

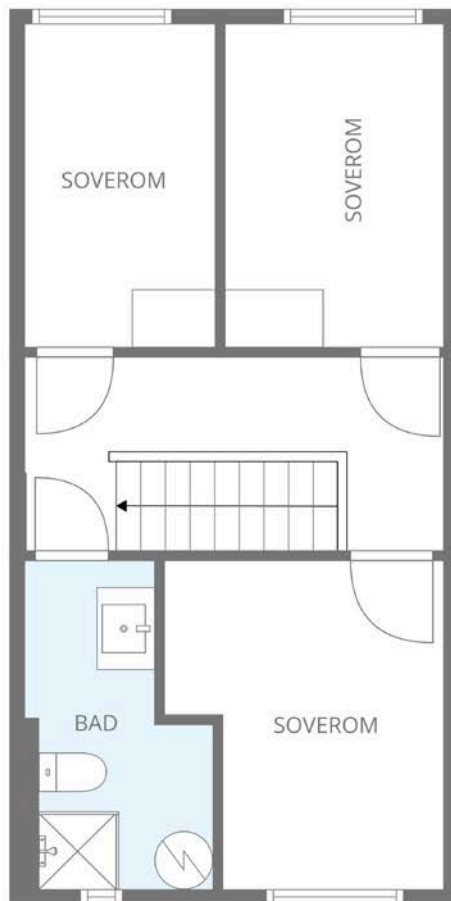


Egen inngang inn til leiligheten.



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.





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

Valhallgata 1E
5531 HAUGESUND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 05/02/2026

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

takstmannhi@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:34, Bnr: 19

Hjemmelshaver: Petter Marius Rykkje

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer: 100

Byggeår: 1953

Tomt: m²

Kommune: HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Petter Marius Rykkje

Befaringsdato: 5.2.2026

Fuktmåler benyttet: Protimeter

Vann: OFFENTLIG

Avløp: OFFENTLIG

Adkomst: OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet tomt med plen og beplantning. Felles parkeringsområde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk satt opp i tre og betong.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som i god stand. Det registreres få avvik som har umiddelbare behov for utbedring.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

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

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

Leilighet har laminat og clickvinyl på gulv.

Vegger og tak slette malte overflater.

Baderom har fliser på gulv og slette malte tak og 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 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 etg	38			7
2 etg	40			
Bod i kjeller		9		
SUM BYGNING	78	9		7
SUM BRA	87			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1 etasje:

Stue/kjøkken.

2 etasje:

gang, bad/vaskerom og 3 soverom.

BRA-e:

Bod i felles 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)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

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

Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak.

Dersom isolasjonstykkelse er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.

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

Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.

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

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Petter Marius Rykkje

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

05/02/2026

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

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.

Baderommet har slette, malte vegger og himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, luke til stoppekran, rørfordelerskap, tett dusjkabinett og seksjon med servant. Ventilasjonen vurderes som tilstrekkelig via elektrisk avtrekksvifte i vegg og tilluft under dørblad.

Det opplyses om at baderommet ble renovert i 2023.

Det registreres avvik i form av vindu og malte flater i våtsone.

Årsak:

Malte flater i våtsone og vindu i våtsone er løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav til fuktsikring. Dette skyldes valg av materialer og utforming ved renovering.

Risiko/konsekvens:

Malte overflater i våtsone har begrenset motstand mot direkte vannsprut og kan over tid gi risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Vindu i våtsone kan gi økt fuktbelastning på karm, beslag og tilstøtende flater, samt risiko for kondens og skader dersom vedlikehold ikke ivaretas.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent fuktsikring i våtsone ved fremtidig oppgradering. Vindu i våtsone bør sikres med god tetting og jevnlig vedlikehold, og vurderes utskiftet eller omrammet ved rehabilitering.

Merknader: Baderom er i daglig bruk og det registreres ingen skader i overflater som følge av avvik.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. 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.

Baderom har fliser på gulv med sokkelflis langs vegg.

Nedsenket sone under dusjkabinett.

Det opplyses om at baderom var renovert i 2023

Noe fall på gulv mot sluk, men ikke ihht dagens krav.

Membran ikke trekt tilstrekkelig (15mm) opp på terskel

Årsak:

Avvikene skyldes utførelse som ikke fullt ut tilfredsstillers gjeldende krav til fallforhold og membranoppkant. Dette kan skyldes både prosjektering og utførelse ved renovering.

Risiko/konsekvens:

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Utilstrekkelig oppkant på membran øker risikoen for vanninntrengning ved terskel, særlig ved større vannmengder eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall og tilstrekkelig membranoppkant ved fremtidig rehabilitering. Inntil oppgradering gjennomføres bør overflater følges opp med jevnlig visuell kontroll.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

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

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, da aktuelt område vender mot yttervegg.

Alder på membran ligger til grunn for vurdering..

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Prefabrikkert innredning med benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer.

Servant med blandebatteri.

Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Bruksmerker ihht alder.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass fra 2021, noen eldre.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og ytterdører i boligen, Ingen avvik.

Merknader: Det opplyses om at det er borettslag som håndterer utskiftning av vinduer og ytterdører og at en rehabilitering av disse skal utføres innen kort tid ifbm rehabilitering av fasader og terrasser.

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

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

Merknader:**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterner.
Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Leilighet har vann og avløpsrør i plast.
Fordelerskap vannrør lokalisert på badrom.
Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.
Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

Merknader:**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert på badrom i 2 etasje.
Bereder fremsto hel og bra. Fungerte som tiltenkt.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

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

Leilighet er naturlig ventilert med klaffventiler i yttervegg.
Mekanisk avtrekk i ventilator og elektrisk vifte på bad.
Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert på befaringstidspunkt.
Datidens krav til inneklima må ikke forveksles med dagens krav i nyere boliger.

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

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Elektrisk anlegg med automatiske sikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Trapp til 2 etasje mangler rekkverk begge sider og bør utbedres slik at sikkerhet blir ivaretatt.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Malte overflater i våtsone har begrenset motstand mot direkte vannsprut og kan over tid gi risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Vindu i våtsone kan gi økt fuktbelastning på karm, beslag og tilstøtende flater, samt risiko for kondens og skader dersom vedlikehold ikke ivaretas.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent fuktsikring i våtsone ved fremtidig oppgradering. Vindu i våtsone bør sikres med god tetting og jevnlig vedlikehold, og vurderes utskiftet eller omrammet ved rehabilitering.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurdert utifra beskrevne avvik på bygningsdel.

Risiko/konsekvens:

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet og ikke ledes effektivt til sluk. Utilstrekkelig oppkant på membran øker risikoen for vanninntrengning ved terskel, særlig ved større vannmengder eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall og tilstrekkelig membranoppkant ved fremtidig rehabilitering. Inntil oppgradering gjennomføres bør overflater følges opp med jevnlig visuell kontroll.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01260026	

Selger 1 navn
Petter Marius Rykkje

Gateadresse	
Valhallgata 1	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5531

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 01260026

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

Nei

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, fuktinnsig, 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

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

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

Borettslag har påbegynt oppgradering av fasade, samt at det kommer innglasserte balkonger. Det skal også bli byttet alt av ytterdører og vinduer

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det som er beskrevet i tidligere kommentar om fasadeendring og nye balkonger

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

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Marius Rykkje	8bccc29a12c8bbd5d295f 91f311b22010817d4b4	30.01.2026 09:06:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 012600026

- 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 **Blokkbygg borettslag** org nr 953 578 603

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.10.1954, sist endret den 24.4.2008

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Blokkbygg borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 50,- .

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntilav andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Velkommen til Blokkbygg Borettslag



Beboernes rettigheter og plikter



ORDENSREGLER

for

Blokkbygg Borettslag

Borettslaverne er ansvarlig for at disse regler blir overholdt. Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som ordensregler.

Reglene tar bl. a. sikte på å sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, støtt opp om arbeidet som vår vaktmestertjeneste utfører på vår eiendom. Er det noen som har noe å klage på, så send skriftlig melding til styret. Styrets medlemmer har taushetsplikt.

Blokkbygg skal være et borettslag med god standard og positiv opplevelse for beboere i alle aldersgrupper. Alle skal føle seg trygge i sitt hjem.

Alle henvendelser til styret loggføres og må derfor gjøres skriftlig til vår email: blokkbygg@heihaubo.no. Er du ny beboer i borettslaget og har mange spørsmål så er det fint om disse samles i en og samme mail.

Ved nødsituasjoner kan styret kontaktes på mobil.

Kontaktinfo og beredskapsplan finner du i våre oppslagstavler i hver oppgang.

Rev. Høsten 2025

1. Kjellere, oppganger og postkasser.

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn ikke oppholder seg eller lager sjenerende støy på disse områdene. Vi gjør oppmerksom på at røyking ikke er tillatt i fellesarealer og baldakine.

- a. Viktig forebygging for trygghet mot brann og tyveri, er å påse at kjellerdørene alltid er låst.
- b. Alle har egne boder for oppbevaring av private eiendeler. Elektriske installasjoner og våtrom artikler skal ikke forekomme i disse bodene. Både av hensyn til brannutvikling og vannlekkasje. Uthenting av strøm fra fellesanlegget er forbudt til privat forbruk. Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller kjellerareal er ikke tillatt.
- c. Fellesarealet i kjelleren kan benyttes over en **kort tid** og må merkes med eierens navn. Ting som ikke er merket med navn, vil eventuelt bli kastet på våren under dugnadsarbeidet. Bildekk skal oppbevares i privat bod.
- d. Private postkasser må alle bruke navneskilt på rett plass, det tillates ikke skriving med tusj eller andre skrivesaker på selve postkassen. Nei til reklame fås på posten.
- e. For oppbevaring av mopeder/motorsykler må det søkes styret om godkjenning. Bensintanken på disse skal enten være helt full eller helt tom.
- f. Våre oppganger er også rømningsveier. For å unngå røykutvikling om det skulle oppstå brann er det kun dørmatter og ingen annet rekvisita som kan plasseres utenfor dører og ellers i oppgangen. Dette gjelder også julepynt.
- g. Lading av el batterier til sykkel, sparkesykkel eller lignende skal under ingen omstendigheter foregå i kjellere eller trappeoppganger, dette er fordi vi ikke har rom som er tilrettelagt og sikret for lading av slikt utstyr enda. Sørg for at sykkelen står på et ubrennbart underlag og i et rom med brannvarsling. Oppbevar elsykler og el-sparkesykler ute så langt det lar seg gjøre. Ikke lad om natten. Bruk originalt ladeutstyr.
- h. Alle våre beboere må merke inngangsdøren inn til leiligheten med navneskilt på ringeklokke eller dør slik at besøkende og de som skal utføre arbeid i bygningene og leiligheter vet hvem som bor hvor.

2. Bruk av vaskeri.

- a. Nøkkel og avtale til vaskerom fås ved henvendelse til styret. Rydd opp etter deg, tørk av maskinene og sørg for at det er pent og ryddig til neste bruker. Spyling av gulvet i vaskekjelleren skal hver bruker utføre.
- b. Påse at løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking, det må ikke brukes klorin i maskinene. Brukerne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under

vasking, det kan ikke kreves erstatning fra borettslaget. Maskinen må ikke overbelastes.

- c. Det er ikke tillatt å vaske eller å tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Skotøy skal ikke vaskes verken i vaskemaskin eller settes i tørkeskap. Meld fra til styret straks en feil eller skade oppstår. Husk å lukke vinduene i vaskeriet etter deg.

3. Parkeringsplasser.

Vi har begrenset antall parkeringsplasser.

- a. Kjøretøyer skal parkeres på oppmerkede parkeringsplasser foran den bygningen som eieren av kjøretøyet bor i, ikke på parkeringsplassen til nabo bygningen.
- b. Det er parkeringsforbud foran vaktmesterens verksted og styretkontoret. Bilparkering foran hovedinngangene er strengt forbudt. Husk at ambulanse, brannbil og renovasjon skal ha lett tilgang når det er nødvendig.
- c. Vær nøye på at bilen parkeres innfor oppmålt område og ikke helt inn til murkanten inn mot gressplen. Dette området er reservert passasje for adkomst til og fra bil.
- d. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, campingvogner, bo-mobil og tilhengere på borettslagets eiendom.
- e. Biler som ikke er i bruk og står på borettslagets eiendom skal fjernes av eier. Om nødvendig vil styret få disse fjernet på eiers regning. Ved gjentatte henvendelser fra styret eller vaktmester, vil eieren få skriftlig advarsel.
- f. For tilgang til bruk av våre el-bil ladestasjoner ta kontakt med styret for søknad og gjeldende satser.
- g. Bruk gangsti over gresset fra parkeringsplass og inn til bygningene. Om ikke så vil nyklippet gress/gjødsel på vår/sommer bli dratt med inn i trappeoppgangene.

4. Regler om ro i leiligheten.

- a. Våre beboere har ulike arbeidstider, mange i turnus og med ulike behov for søvn. Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00. Vedlikehold og oppussing av leiligheter, med boring og banking er kun til følgende tider:
hverdag 07-19, lørdag: 09-16, søndag/helligdager: stille.
- b. Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg. Høy musikk kan være til sjenanse for naboene.
- c. Bråk og uro i leiligheten, samt skrik og skråll i oppganger og balkonger/baldakine, som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene må ikke forekomme. **Husk dine gjester er ditt ansvar.**

5. Fremleie.

Fremleie skal godkjennes av borettslagets styre. Fremleier må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger og skal i tillegg møte med styret for gjennomgang av husregler og søknad om kjæledyr. Eier av leiligheten er ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som fremleier måtte påføre borettslaget.

6. Dyrehold.

- a. Det er ikke lov å holde hund eller katt, heller ingen andre kjæledyr, uten styrets godkjennelse. Man plikter også å orientere sine naboer ved anskaffelse av dyr.
- b. Hunder skal alltid gå i bånd, og eier er ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom.
- c. Hund og katteeier er ansvarlig for at dyrene ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområde, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.

7. Baldakine og altan.

- a. De som bor på baldakinen må rengjøre disse utenfor sin leilighet. Sommertid for støv og skitt, vinterstid snø og is. Man skal også holde avløpene åpne.
- b. Tøyristing må ikke forekomme fra altan eller vinduer. Det er ikke lov å henge klær til tørk på altanen høyere enn altanens rekkverk. Blomsterkasser skal monteres slik at de vender innover altanen.
- c. Antenner, varmepumper og markiser må ikke monteres før man har søkt styret om tillatelse.
- d. Styret kan pålegge andelseier å fjerne ting som er montert uten godkjennelse fra styret.
- e. Innvendig maling av altan skal andelseier utføre selv, fargen skal være den originale. Maling deles ut av styret.
- f. Det er kun elektrisk grill som er tillatt på våre private balkonger. (Ved eventuelle framtidige rehabilitering bygg så vil det bli vurdert om grill vil bli tillatt.).
- g. Ikke kast mat eller legg ut mat til fugler fra balkong eller baldakine da dette tiltrekke seg skadedyr rundt våre bygg.
- h. Installering av tv/data overvåking fra leiligheter inn i våre fellesarealer er ikke tillatt. På grunn av strenge HMS krav er det ikke lov å kaste ned søppel og bygningsmaterieil fra balkonger/baldakine.
- i. Ved vask/skylling av balkong sørg for at skittent vann og såpe ikke renner ned til naboens rekkverk og gulv.

8. Avfallshåndtering.

a. Matavfall skal i egnede poser som vaktmester leverer. Det er egen søppeldunk for dette. Matavfall tømmes hver 2. uke.

b. Papir skal i egen container som er merket papir. Alt som har med papir å gjøre skal kastes her. Esker skal brettes flate slik at det tar mindre plass. Papir tømmes hver 4. uke.

c. Plast skal kastes i egnede sekker som utleveres av vaktmester. Denne får dere utlevert etter behov. Plast tømmes hver 4. uke.

d. Restavfall skal kastes i egen container som er merket restavfall. Avfallet skal pakkes i poser og knyttes godt igjen. Dermed unngår vi at bosset flyter i containeren og lager vond lukt. Restavfall tømmes hver 2. uke.

e. Sett ikke fra deg søppelposer på baldakine og i oppgangen utenfor din inngangsdør i vente på at det skal kastes i søppelavfallet. Disse oppbevares inne i leiligheten fram til de bæres ut.

F. Det er viktig at felleskapet sørger for at våre miljøstasjoner holdes ryddig. Søppel som flyter rundt på eiendommen må vi alle hjelpe til med å plukke opp.

Husk! Maling, batterier, glass, bildekk, kasserte møbler, hvitevarer og frityrolje skal man selv levere til Årabrot miljøpark. Det samme gjelder avfall og annet søppel når man pusser opp eller flytter inn og ut av boenhet. Sørg for å fjern alt fra fellesareal kjeller ved flytting.

9. Kraner og ledninger.

a. La aldri en kran stå åpen når du forlater et rom. For å unngå sjenerende sus og smell i rørene, bør en kran aldri skrues helt opp. **Fett og frityrolje må ikke tømmes i vask eller sluk.**

b. For å unngå tette rør, bruk tungtvann av og til. Dette fås kjøpt i de fleste rørlegger butikker. Husk du er ansvarlig for å holde rørene i leiligheten åpne inn til hovedavløpsrørene. Kast ikke andre ting enn toalettpapir i toalettet. Vennligst ikke bruk gjenbrukspapir da dette har dårlig oppløsnings evne.

c. Vinduer og dører må alle andelseiere vedlikeholde med å olje hengsler, lås og skifte pakninger på vindu/dør når disse er slitne.

10. Oppussing:

Ved endring av vann og avløpsrør skal dette godkjennes av styret i forkant av arbeidet.

Nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid skal sendes styret.

- a. Andelseier er forpliktet til å bruke autorisert rørlegger, elektriker og murer for å være dekket av forsikring.
- b. Det er ikke tillatt å fjerne bærevegger. Ved fjerning eller flytting av øvrige vegger der det er el. Installasjon må autorisert montør benyttes.
- c. Ifølge våtromsnormen skal badetrom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøre-membran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet/kjellerrom.
- d. Dersom nåværende sluk ikke er godkjent, eller eksisterende sluk må flyttes vil dette bety arbeid i brannskille. Alt arbeid i brannskille er søknadspliktig til både styret og kommunen. Arbeid i brannskille skal kun utføres av sertifisert fagfolk.
Meisling av badegulv er heller ikke et unntak.
- e. Vann og kloakkrør fra bad og kjøkken skal kun knyttes opp imot byggenes hovedrør som allerede er ført inn i leilighet.
- f. **Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller felles kjellerareal er ikke tillatt.**
- g. Skader som oppstår av feilmontering som brudd på brannmur og bærevegger, inkludert flytting av sluk, så vil andelseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
- h. Teglesteinpiper skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. De lovlige alternativene er å pusse, male eller kle pipe med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. Der det er papirtapet må avstandskravene til ildstedet, sotluke og røykrør opprettholdes. Materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate, uten plater eller lignende under (heller ikke gips). Du skal aldri spikre eller skru i skorsteinen. Husk at det er krav til avstand til brennbart materiale, forhør deg med det lokale brannvesenet for gjeldende regler.
- i. Ved stenging av vann og støyende arbeider over tid skal det berørte naboer varsles i god tid. Senest dagen før. Det skal henges opp lapper på oppslagstavler i inngangsparti. Stenging av vann kan kun gjøres mandag-fredag 09-1500.
- j. Entredøren er en branndør som skal hindre spredning av brann og røykutvikling. Det må ikke bankes eller båres i entredøren, da døren vil miste sin funksjon som branndør. Døren skal heller ikke skiftes ut av beboer.

11. Utearealer og gårdsplass.

- a. Skateboarding på trapper og inngangene er ikke tillatt. Heller ikke ballspill oppover husveggene er tillatt.

- b. Vi ber foreldre/foresatte følge med på hva barna foretar seg. Skadeverk på borettslagets eiendommer vil ikke bli akseptert.. Du som foreldre/foresatt kan bli økonomisk ansvarlig for "skadeverk" dine barn har utført.
- c. Uteareal er et fellesområde som ikke disponeres ene og alene av en enkelt beboer. Permanente installasjoner, utsmykning og farger skal på forhånd godkjennes av styret.

12. Sikkerhetsregler:

Blokkbygg har egne sikkerhetsregler som presiserer at det er viktig for å forebygge innbrudd ved at ingen slipper inn uvedkommende i oppganger og kjellere, og heller ikke gir dørkode til fremmede. Hold ytterdørene til oppgangene låst gjennom hele året. Gjør deg kjent med dine naboer og hils på. Om du føler deg utrygg eller i fare så kontakt politiet eller styret. Beredskapsplan og annen info finnes i våre oppslagstavler i alle oppganger. HMS skjema for rutine kontroll i egen bolig blir tilsendt alle og skal fylles ut av våre beboere en gang i året. Dette innebærer også skifte av batteri til røykvarsler.

Annet:

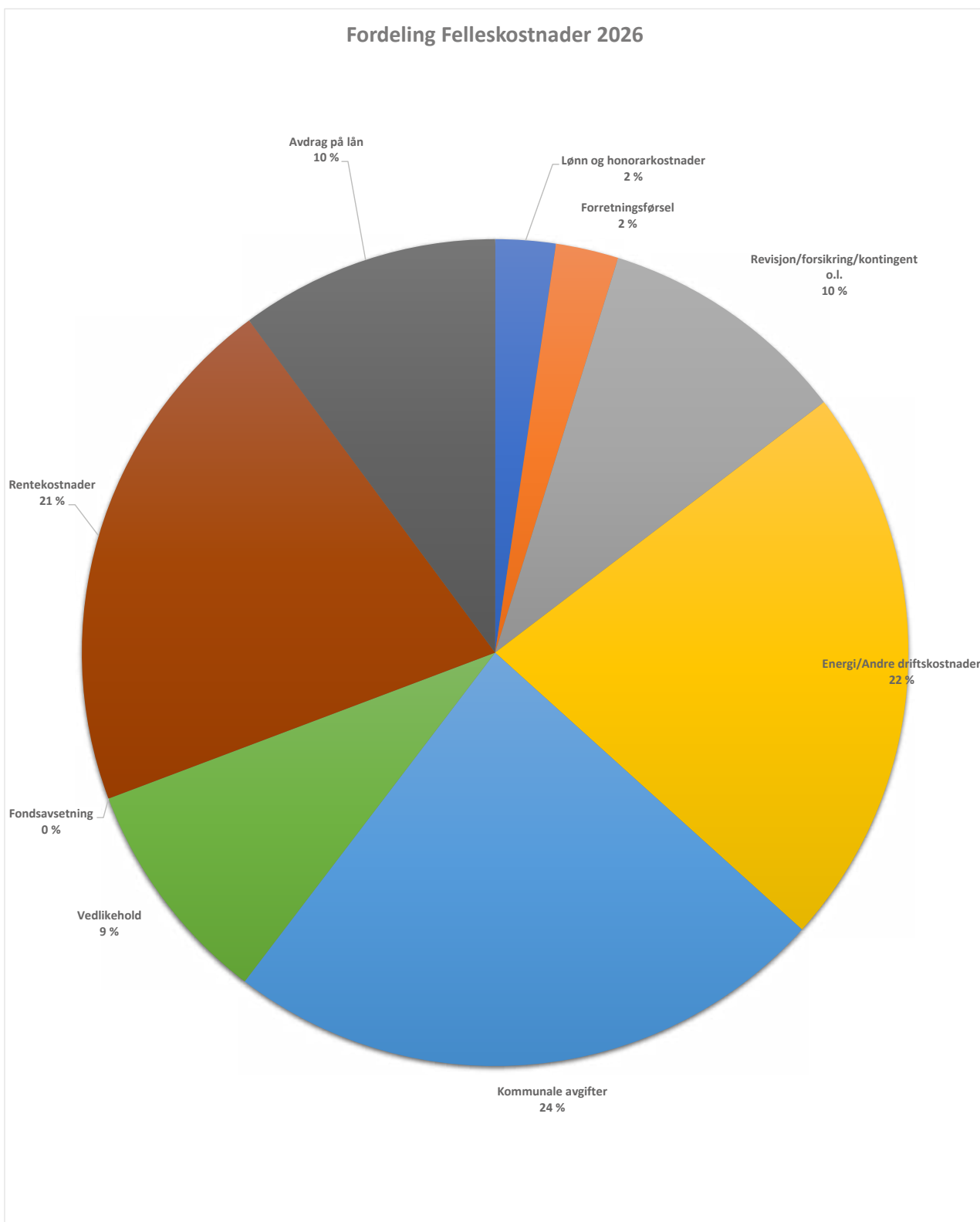
- a. Bestilling av ekstra nøkkel til dør må gjøres ved henvendelse til styret og kostnaden dekkes av andelseier. Styret har kun tilgang til leilighetene ved nødsituasjon som brann, vannlekkasje eller ambulanse.
- b. Våre beboere må tilkalle lås smed for privat bruk om de har forlagt eller glemt nøkkel til egen bolig. Arbeidsordre til vår vaktmesterordning går gjennom styret for behandling før utføring.
- c. Alle nye beboere blir innkalt til møte med styret i borettslaget i forkant av innflytting for innføring av husregler.
- d. Felles tv/bredbånd: Inngrep i installasjonen rundt TV eller internett må kun foretas av borettslagets tv/bredbåndslleverandør. Eventuelt skade på anlegget som skyldes leieboers, skal dekkes av vedkommende andelseier. Feil og mangler ved anlegget skal meldes til, og kun utbedres av, borettslagets leverandør. Ta direkte kontakt med leverandør om du har feilmelding eller trenger assistanse.

HOVEDREGEL

Oppfør deg slik i leiligheten som du synes naboen burde oppføre seg. En god nabo kan bety en hel verden!

2152 Blokkbygg Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

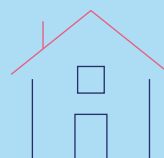
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

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

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



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

VALHALLGATA 1, 5531 HAUGESUND

Gnr. 34, Bnr. 19, andelsnr. 100 i Blokkbygg Borettslag med orgnr. 953578603 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01260026 Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter