



Park+ B-1302, Ystadvegen 3, 5538 HAUGESUND



Prisantydning
3 800 000,-

HAUGESUND

Park+ ny, oppgradert leilighet i 13. etasje. Terrasse 17 m2 mot vest. Sol og fenomenal utsikt. Fast garasjeplass.

BRA-i/BRA Total: 98/105 m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 2025







Nøkkelinfo

Adresse: Park+ B-1302, Ystadvegen 3, 5538 HAUGESUND
Nåværende eier: Knut Osmund Henderson
Matrikkelnummer: Gnr. 36, bnr. 708, snr. 2 , andelsnr. 45 i Parkpluss Borettslag med orgnr. 930295132 i Haugesund kommune.
Oppdragsnummer: 01250101
Oppdragsansvarlig/
Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2025
Bra total: 105m²
BRA-i: 98 m²
Antall soverom: 2
Etasje: 13
Energimerke: Gul A
Eierform: Andel

Parkering: Garasjeplass medfølger. Nedkjøring til garasjeanlegg fra nord. Portåpner via egen fjernkontroll. Garasjeanlegg har forberedt dekning for billadesystem. Evt. ladeboks besørget og bekostes av kjøper. Eget WiFi i garasjen.





Stue del1.JPEG - digitalt møblert



Stue del2.JPEG - digitalt møblert

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 800 000

Fellesgjeld

Kr 3 100 000

Totalpris

Kr 6 900 000

Omkostninger

Kr 14 553

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-.

Tinglysing pantedokument kr. 545,-.

Tinglysing hjemmelsovergang kr. 545,-.

Andelskapital: kr 5.000,-.

Forkjøpsrett kr. 8.213,-.

Boligkjøperforsikring (valgfri) kr. 8.000,-

Totalt inkl. omk.

Kr 6 914 553

Rentekost. fellesgjeld

Kr 14 208

Felleskostnader pr. mnd

Kr 17 361

Felleskostnader inkluderer

Faktiske felleskostnader pr mnd er ikke beregnet ennå, kontakt megler for oppdatert info. I budsjettet for fellesutgifter Park+ er følgende inntatt med kr 3.153,-; Altibox grunnpakke TV & internett, bygningsforsikring, renovasjonsavgifter, drift & vedlikehold av bygg, heis og uteområder, snørydding & strøing, renhold & strøm fellesarealer, administrasjon & forretningsførsel, samt finanskostnader andel fellesgjeld. Fjernvarme, samt vann & avløp er inntatt i budsjettet, men vil kunne bli trukket ut og fakturert direkte basert på eget forbruk. I tillegg kommer finanskostnader for egen andel fellesgjeld.

Felleskostnader er stipulert av Vestbo ut fra dagens kostnadsnivå, fellesgjeld med lånegrad 50% av opprinnelig kjøpesum ekskl. garasjeplasser, og med flytende rente på 5,5% - kan avvike. Løpetid på 40 år, hvorav de 20 første er avdragsfrie. Finanskostnader for andel fellesgjeld betales sammen med månedlige felleskostnader drift. Endringer må påregnes.

Egen andel fellesgjeld kan om ønskelig reduseres via IN-ordningen - individuell nedbetaling av fellesgjeld - så snart borettslaget er i ordinær drift. Borettslaget sørger for finansiering av fellesgjelden på gunstige vilkår - 40 års løpetid, herav 20 års avdragsfrihet.

Etter 20 års avdragsfrihet vil beløp som forfaller pr. mnd øke med kr. 7.409,- ut fra dagens kostnader og lånebetingelser med 20 års avdragstid.

* * * * *



Beskrivelse av bolig

Park+ ny, oppgradert leilighet i 13. etasje. Terrasse 17 m2 mot vest. Sol og fenomenal utsikt. Fast garasjeplass.

Beskrivelse

Oppgradert, ny leilighet overlevert august 2025, 13. etasje i signalbygget på Park+ Borettslag. Inneholder hall/oppholdsrom, gjestesoverom og bad. Mastersoverom med omkledningsrom og eget bad. Stor stue/kjøkken med skyvedør til terrasse ca 17 m2 mot vest. Gang og bod. Garasjeplass og sportsbod i fellesanlegg i underetasjen. Ekstra himlingshøyde, påkostet kjøkken, 1-stavs parkett. bilder er møblert digitalt. Nå ferdigstilles et helt unikt prosjekt i Haugesund. 72 leiligheter med navn Park+ Borettslag i forbindelse med det nye Park Hotell og Coop Ekstra Park+. Flotte kvaliteter inne og ute, grønne omgivelser og nærhet til det meste. IN-ordning gir fleksibel finansieringsløsning. Parkmessig opparbeidet uteområde, felles takterrasse, hagestue, møterom og hobbyrom. Må oppleves - velkommen inn

Bolignummer

H1302

Leilighetsnummer

B-1302

Innhold

Gang, bod, hall/opphold, gjestesoverom og bad. Mastersoverom med omkledningsrom og eget bad. Stor stue/kjøkken med utgang terrasse mot vest. Garasjeplass og sportsbod i fellesanlegg i underetasjen. Flotte fellesarealer inne og ute.

Standard

Påkostet leilighet i 13. etasje, med bl.a. gjennomgående 1-stavs parkett. Oppgradert kjøkkeninnredning fra HTH med koketopp i kjøkkenøy, komfyr og venskap i høyskap, samt oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. 60x60 fliser på begge bad. Himlingshøyder 2,6-3,1 meter som sammen med store vindusflater gir mye lys og romfølelse. Noe innkassinger for tekniskes føringer. Lysskinne på kjøkken, downlights i gang, hall og begge bad. Utelys og stikk på balkong/terrasse.

Bygningsinformasjon

Boligblokk oppført i betong og tre. Forblendet med teglstein. Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

Areal

BRA - i: 98 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 105 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 7 m² Sportsbod
13. etasje
BRA-i: 98 m² Gang, teknisk rom, forstue, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken og garderoberom

TBA fordelt på etasje

13. etasje
17 m² Terrasse



Antall bad

2

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Koketopp, komfyr, venskap, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap. Leverandørens garantier gjelder.

Innbo og løsøre

Møbler, garderobeskap, vaskemaskin, tørketrommel mv inngår ikke i leveransen. Flere alternativer for garderobeløsninger kan tilpasses og leveres av f.eks. HTH.

Ferdigattest

Dersom overtagelse blir avholdt ved midlertidig brukstillatelse skal selger rekvirere ferdigattest innen brukstillatelsens utløp. Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtagelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret kan eier leie ut i opptil 3 år dersom eier har bebodd boligen i minst 1 av de 2 siste årene. Se for øvrig Borettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Juridiske personer kan eie andeler på gitte vilkår, herunder arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte. Se for øvrig Borettslagslova §§ 4-3. Det kreves særskilt godkjenning fra styret for at juridiske personer skal kunne erverve/eie andeler.

Oppvarming

Leilighetene har oppvarming tilknyttet væske/vann varmepumpe med energibrønner som energikilde. Dette gir lavt energiforbruk til romoppvarming og tappevann. I tillegg utnyttes energibrønnene til frikjøling av leilighetene, som vil gi svalere temperatur i leiligheten om sommeren. Oppvarming og kjøling distribueres via innfelt konvektor i overgang tak/vegg som frigir veggplass. Enkelte leiligheter kan være supplert med ekstra elektrisk panelovn som følge av form og størrelse på stue. For soverom kan det monteres panelovn om kjøper ønsker dette som tilvalg. Det blir installert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning av god standard i leilighetene. Varmekabler under fliser på badet. Energikarakter er beregnet til gul A, kan avvike noe for den enkelte leilighet.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Parkpluss Borettslag

Organisasjonsnummer

930295132

Andelsnummer

45

Forretningsfører

Vestbo avdeling Haugesund

Om borettslaget

Når du kjøper en bolig i et borettslag blir du andelseier i selskapet og får boret til boligen. Denne er fritt omsettelig til markedspris. Andelseierne eier bygningen og tomt gjennom borettslaget, og tar i fellesskap beslutninger om drift og vedlikehold av bygninger og fellesarealer. Borettslagets årsmøte velger styre og behandler regnskap, budsjett, vedlikeholdsplan og andre innmeldte saker. Utgangspunktet er at kun privatpersoner kan kjøpe og eie bolig i et borettslag. Vedtektene vil ha bestemmelser om utleie, forkjøpsrett ved senere salg, og krav til styregodkjenning av ny andelseier. Med godkjenning fra styret kan eier leie ut i opptil 3 år dersom eier har bebodd boligen i minst 1 av de 2 siste årene. Se for øvrig Borettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Juridiske personer kan eie andeler på gitte vilkår, herunder arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte. Se for øvrig Borettslagslova §§ 4-3. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av borettslagets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler. Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Felles- og finanskostnader er stipulert av Vestbo ut fra dagens kostnadsnivå, fellesgjeld med lånegrad 50% av opprinnelig kjøpesum ekskl. garasjeplasser, og med flytende rente på 5,5% - kan avvike. Løpetid på 40 år, hvorav de 20 første er avdragsfrie.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsfond. Dette innebærer at andelseier 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 - normalt 5-7 dager etter utlysning. Gebyr for benyttet forkjøpsrett kr 8.213,- betales av kjøper.

Styregodkjenning

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

Utarbeides av VESTBO. Kontakt megler for info.

Dyrehold

Kontakt megler for info.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Borettslagets eiendommer er utskilt på gnr 36, bnr 707, 708 snr 2 og 709. I tillegg er uteområdet på ca 3 mål utskilt på bnr 710. Bygg B har adresse Ystadvegen 3, Bygg A Ystadvegen 5 og Bygg C har adresse Ystadvegen 7. Parkmessig opparbeidet uteareal, med rekreasjons- og lekearealer, solrikt og vestvendt. I tillegg felles takterrasse mellom Bygg A og B.

Tomtetype

Eiet

Vei/vann/kloakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Med sin sentrale beliggenhet bor du tett på mange naturperler, men også det urbane bylivet. Her er det kort vei til grønne, flotte omgivelser, og byens mange fasiliteter. Herlige turer i byheiene, Norheimskogen, eller langs sjøen like i nærheten. En tur til Oasen storsenter, eller til sentrum med sine hyggelige kafeer, restauranter, butikker og yrende kulturliv. Gode bussforbindelser rett utenfor dørene.

Regulering

Eiendommen er regulert til hotell/bolig/forretning iht RL 1769, sist vedtatt med 25.02.2021. Ystadvegen opparbeides ferdig som vist på utomhusplanen, og kan på sikt tas i bruk også for det regulerte området i nord, Sakkestad Hageby.

Bebyggelsen

Park+ Borettslag består av 3 boligbygg, parkmessig opparbeidet uteområde og underjordisk garasjeanlegg. I tillegg hagestue med kjøkken og WC, møterom og innendørs sykkelparkering i 1. etasje Bygg C. Hobbyrom og inngang til hotellet fra 3. etasje i Bygg B.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Offentlige standarder: Leveransen er i henhold til TEK 17 og NEK 400. Energiklasse iht TEK 17. Utførelse og toleranser: Alle arbeider/leveranser skal være iht. NS 3420 normal utførelse. Generelt for bygg skal det benyttes toleranser i henhold til bygg detaljblad NBI 520.008 normalkrav, som angitt i tabell 35, planhetstoleranser for ferdige overflater i bygg i henhold til NS 3420-1.

Arealer: Opplyste arealer inne og ute er utregnet av arkitekt basert på tegninger. Faktisk areal vil kunne avvike noe uten at dette utgjør en mangel. Setninger: I nybygg vil det normalt oppstå riss i og ved skjøter og sammenføyinger på grunn av mindre setninger og utføring av materialer. Det påpekes at dette ikke er reklamasjonsberettiget, men kan avtales flikket ved 1 års befarings. Det foretas utrydding og normal byggutvask før overlevering. Noe byggestøv mv må påregnes

Overtakelse

Overtakelse etter avtale.

Takstmann

Takstmann Harald Ingebrigtsen AS

Type takst

Eierskifterapport

Sentrale lover

Selger overtok leiligheten 21.08.2025 etter reglene i Bustadoppføringsloven, og det foreligger §12-garanti.

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

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring, eierskifterapport datert 26.08.2025 følger vedlagt. Selger overtok selv leiligheten 21.08.2025.

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. Forsikringen tegnes senest på kontrakts møtet. 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 finnanonse 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 finansierungsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøvelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøvelser. 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

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsoppgaven. Kontakt megler for øvrige kontraktsvedlegg, herunder: Tegninger fasade- og snitt, utomhusplan, reguleringsplan/bestemmelser og utskrift grunnbok. Salgsmateriell er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige og utbygger.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 1,875 % av kjøpesum/fellesgjeld

Markedsføringspakke kr 21 900,-

Oppgjørsgebyr kr 9 900,-

Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-

Dokumentinnhentning og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Niels Christian Hald

Prosjektansvarlig/Eiendomsmegler

niels@em-a.no

Tlf: 928 06 410

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 29.08.2025





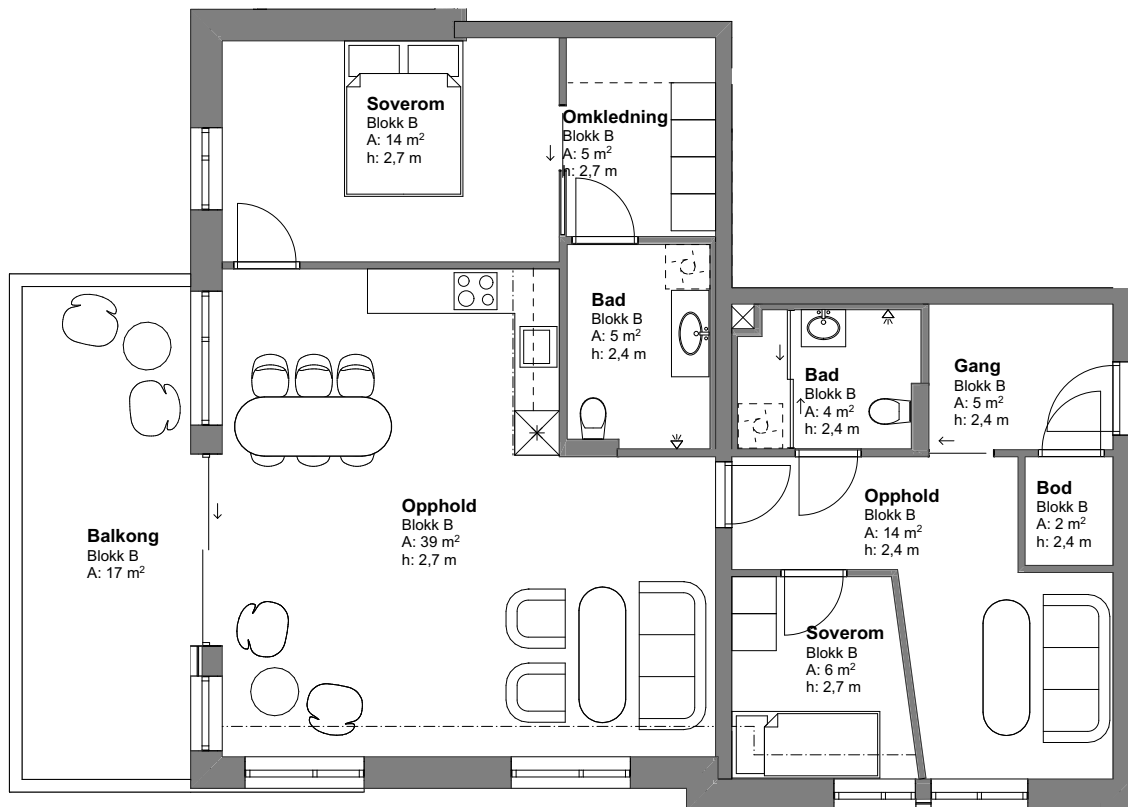
Kjøkken.JPEG - digitalt møblert





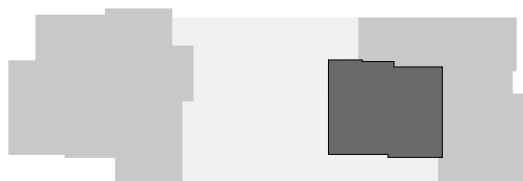
Hovedsoverom.JPEG - digitalt møblert





H1302
Leil. B-1302
BRA: 99 m²
P-rom: 97 m²

I forbindelse med prosjekteringsfasen tas det forbehold om mindre endring på størrelser av araler mht. føringer/sjakter etc. Garderober og møbler er ikke med i leveransen.



Bygg A

Bygg B



PROSJEKT:

Park+



LEILIGHET:

Leilighet B-1302

BRA:

99 m²

P-ROM:

97 m²

TEGNINGSNR.:

A.72-2132

DATO: 27.05.21

MÅLESTOKK: 1:100



TILSTANDSRAPPORT

Ystadvegen 3
5538 HAUGESUND



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Harald Ingebrigtsen

Dato: 28/08/2025

Skjelavikvegen 47B

Haugesund 5515

91189172

parkettmannen@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr., Bnr:
Hjemmelshaver:	Knut O Henderson
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	45
Byggeår:	2025
Tomt:	m ²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut O Henderson
Befaringsdato:	26.8.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles tomt med opparbeidede uteområder. Parkering i garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført i betong og tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten er ny.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Bolig har 1 stavs parkett på gulv. Slette malte vegger og tak.
Baderom har fliser på vegg og gulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av leilighet

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
13 etasje	98			17	96	
Bod i felles anlegg		7				
SUM BYGNING	98			17	96	
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, teknisk rom, forstue, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken og garderoberom

BRA-e:

Bod i felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Sol og vindstille på befaringstidspunkt.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

28/08/2025

Harald Ingebrigtsen

1. Våtrom

1.1 Bad 1

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har flislagte vegger og slett malt tak.

Rommet inneholder dusjhjørne med svingbare glassvegger, seksjon med heldekkende servant og vegghengt toalett.

Ventilert via avtrekksventil i tak og tilluft via spalte under dørblad.

Merknader: Rommet er nytt og ikke tatt i bruk. Ingen avvik

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv med nedsenket sone i dusjhjørne.

Enkel bomtest er foretatt og fall kontrollert med laser.

Merknader: Rommet er nytt og overflater fremstår deretter.

Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.

Tilstrekkelig fall på gulv.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Merknader: Det gjøres 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 forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Det er ikke tatt hull for fuktmåling i tilstøtende rom, da dette ikke vil være hensiktsmessig med tanke på at leilighet er ny og badet ubrukt.

1.2 Bad 2

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har flislagte vegger og slett malt tak.

Rommet inneholder dusjhjørne med svingbare glassvegger, seksjon med heldekkende servant og vegghengt toalett.

Ventilert via avtrekksventil i tak og tilluft via spalte under dørblad.

Merknader: Rommet er nytt og ikke tatt i bruk. Ingen avvik

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

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

Baderom har fliser på gulv med nedsenket sone i dusjhjørne.
Enkel bomtest er foretatt og fall kontrollert med laser.

Merknader: Rommet er nytt og overflater fremstår deretter.
Enkel bomtest avdekket ingen løse fliser.
Tilstrekkelig fall på gulv.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig membran under klemring.

Merknader: Det gjøres 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 forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.
Det er ikke tatt hull for fuktmåling i tilstøtende rom, da dette ikke vil være hensiktsmessig med tanke på at leilighet er ny og badet ubrukt.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025
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.

Kjøkkeninnredning med lyse lakkerte fronter og benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer.
Enkelkummet servant med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk i ventilator.

Merknader: Kjøkkeninnredning er helt ny og er ikke tatt i bruk. Ingen avvik.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår i god stand uten tegn til skader eller mangler.

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.

Trevinduer og dører med aluminumbekledning på utsiden. 3 lags glass

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Leilighet har balkong satt opp i stålelement.

Glass og fasadeplater på rekkverk. Dekke belagt med polyretanbelegg.

Merknader: Terrasse er helt ny og fremstår i bra stand.

Dekke på terrasse er noe høyere en terskel på terassedør. Dette er løst med en skrå slukrist ned mot terskel.

Viktig at sluk blir holdt ren, da event overvann/snø vil kunne legge seg inn med terskel og på sikt kunne trekke inn i leilighet.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Vann og avløpsrør i plast med fordelerskap vann lokalisert på teknisk bod.

Merknader: Vann og avløpsinnstallasjone ble funksjonstestet. Noe dårlig trykk i kjøkkenbatteri. Ukjent årsak, men anlegget var under innkjøring på befaringsstidspunkt.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leilighet er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg. Agregat lokalisert på teknisk rom.
Mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken.

Merknader: Inneklima fremsto som bra og leilighet som tilstrekkelig ventilert.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2025

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.

Leilighet har skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringstavle.

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

Det elektriske anlegget fremsto uten avvik på befaringstidpunkt.

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

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

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Eiendomsmegler A	
Oppdragsnr.	
01250101	

Selger 1 navn
Knut Osmund Henderson

Gateadresse	
Park+ B-1302, Ystadvegen 3	

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538

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.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjeanlegg har forberedt dekning for billadesystem. Evt. ladeboks besørger og bekostes av kjøper. Eget WiFi i garasjen.»

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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
Knut Henderson	b70b86eafd830eb88292 3640ebe0fdaccd9d2618	29.08.2025 09:02:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250101

- 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>





Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene an-

befaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 17 500

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom



BUDSKJEMA

PARK+ B-1302, YSTADVEGEN 3, 5538

Gnr. 36, Bnr. 708, Snr. 2, andelsnr. 45 i Parkpluss Borettslag med orgnr. 930295132 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 01250101 Niels Christian Hald, +47 928 06 410

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

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

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

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

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter